

2025.gada 10.aprīlis.

Atzinums par ½ domājamās daļas dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas **Grīzupes ielā 19, Liepājas pilsētā**, piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam**

Normundam Koricam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 1700 901 8736, kas atrodas **Grīzupes ielā 19, Liepājas pilsētā**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3702-1, ar kopējo platību 39,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 393/25062 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 014 0170 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 014 0170 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Grīzupes ielā 19, Liepājas pilsētā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Liepājas pilsētas Zaļās Birzes mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Normundam Koricam** 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“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 ½ domājamās daļas dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas **Grīzupes ielā 19, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 901 8736)**, 2025.gada 08.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 300 (četri tūkstoši trīs 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. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

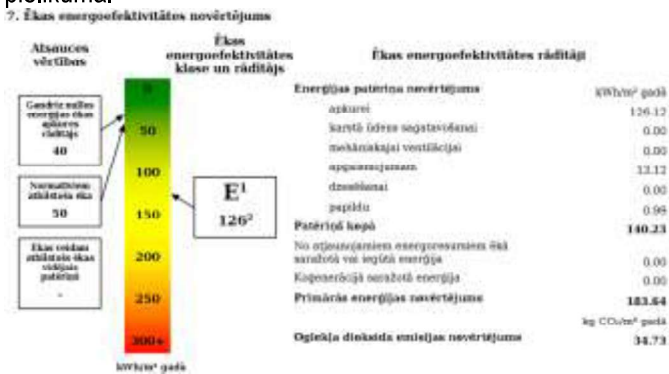
Ar cieņu,
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

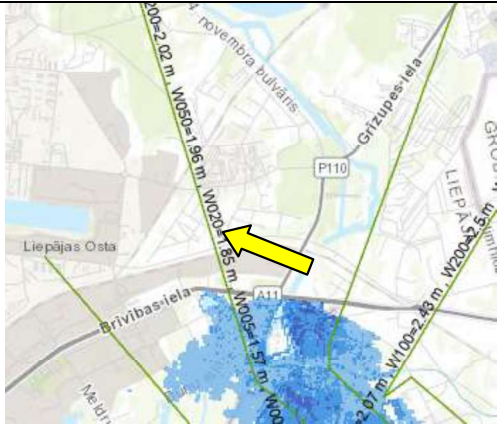
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

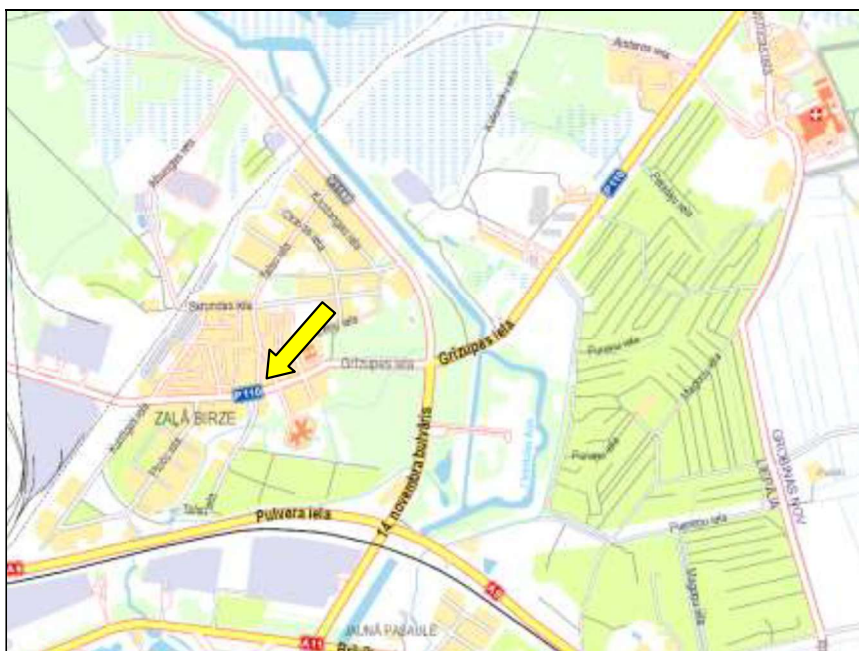
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.13 Būtiski neietekmējošiem apgrūtinājumi
 - 1.14 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	½ domājamās daļas dzīvoklis Nr.1, kuras atrodas Grīzupes ielā 19, Liepājas pilsētā.																																										
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināts tiesu izpildītājs Normunds Korics.																																										
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																																										
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 08.aprīlis.																																										
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.																																										
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.																																										
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšēju apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.																																										
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 39,3 m², kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 393/25062 domājamās daļas no būves, kadastra apzīmējums 1700 014 0170 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 014 0170.																																										
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3702-1 noraksta datorizdruka. Būves energoefektivitātes sertifikāts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2025.gada 04.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica Pieprasījums Nr.15956/009/2025-NOS. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .																																										
1.10 Aprūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.3702-1 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par aprūtinājumiem.																																										
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem aprūtinājumiem, ja	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, aprūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem aprūtinājumiem.																																										
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts. Pilnu tā izklāstu skatīt Atzinuma pielikumā. 7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ēkas energoefektivitātes novērtējums</th> </tr> <tr> <th>Absolūtais vērtējums</th> <th>Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>200</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>250</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>300</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> Ēkas energoefektivitātes rādītājs <table border="1"> <thead> <tr> <th>Enerģijas patēriņa novērtējums</th> <th>kWh/m² gadā</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apkure</td> <td>126.12</td> </tr> <tr> <td>siltā ūdens sagatavošana</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>mekāniskā ventilācija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>apgaismojums</td> <td>13.12</td> </tr> <tr> <td>dzīvoklim</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>pagaidu</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>Patēriņš kopā</td> <td>140.23</td> </tr> <tr> <td>No atjaunojamiem energoresursiem šai ēkai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Kopējais patēriņš šai ēkai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Primārās enerģijas novērtējums</td> <td>183.54</td> </tr> <tr> <td>Ogļekļa dioksīda emisijas novērtējums</td> <td>34.73</td> </tr> </tbody> </table> Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.	Ēkas energoefektivitātes novērtējums		Absolūtais vērtējums	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs	40	1	50	2	100	3	150	4	200	5	250	6	300	7	Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m² gadā	apkure	126.12	siltā ūdens sagatavošana	0.00	mekāniskā ventilācija	0.00	apgaismojums	13.12	dzīvoklim	0.00	pagaidu	0.95	Patēriņš kopā	140.23	No atjaunojamiem energoresursiem šai ēkai	0.00	Kopējais patēriņš šai ēkai	0.00	Primārās enerģijas novērtējums	183.54	Ogļekļa dioksīda emisijas novērtējums	34.73
Ēkas energoefektivitātes novērtējums																																											
Absolūtais vērtējums	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs																																										
40	1																																										
50	2																																										
100	3																																										
150	4																																										
200	5																																										
250	6																																										
300	7																																										
Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m² gadā																																										
apkure	126.12																																										
siltā ūdens sagatavošana	0.00																																										
mekāniskā ventilācija	0.00																																										
apgaismojums	13.12																																										
dzīvoklim	0.00																																										
pagaidu	0.95																																										
Patēriņš kopā	140.23																																										
No atjaunojamiem energoresursiem šai ēkai	0.00																																										
Kopējais patēriņš šai ēkai	0.00																																										
Primārās enerģijas novērtējums	183.54																																										
Ogļekļa dioksīda emisijas novērtējums	34.73																																										

	
1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 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 iekšējās 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 014 0170 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0170 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0170 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Zaļās Birzes mikrorajonā, kvartālā, ko veido Labraga, Talsu un Grīzupes ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 6,4 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Grīzupes ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5,1 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 4,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

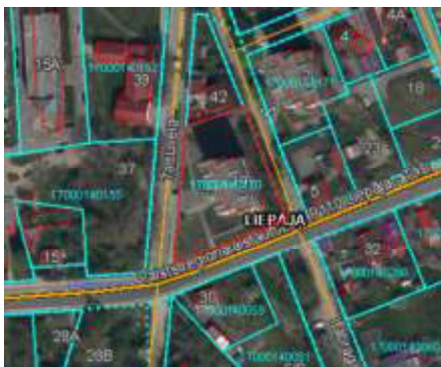
Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Grīzupes ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnējo apbūvi pārsvarā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. 70. - 80.-tajos gados.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

Apkārtnējo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnējos kvartālos atrodas bērnu dārzs, lieli pārtikas veikali, sabiedriskā 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 mazģimeņu ēkas projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1988.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu.

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 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtnējo apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 39,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 17,8 m², ārtelpu platība – 4,0 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

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

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētājs 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
Priekštelpa	1	5,6						Apmierinošs
Savienotā sanitār-tehniskā telpa	2	3,2						Apmierinošs
Virtuve	3	8,7						Apmierinošs
Dzīvojamā telpa	4	17,8						Apmierinošs
Lodžija	5	2,0						Apmierinošs
Lodžija	6	2,0						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"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Vērtētājs 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 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	X	

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