



2025.gada 24.februāris.

Atzinums par savstarpēji saistītu dzīvokļa īpašuma **Nr.7** un
377/100000 domājamo daļu no zemes gabala,
kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 8. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam

Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši savstarpēji saistītu dzīvokļa īpašuma **Nr.7**, ar kadastra numuru 1700 900 1489, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.3658-7, ar kopējo platību 48,8 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 488/58317 domājamo daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 1700 044 0144 001 un 377/100000 domājamo daļu no zemes gabala, ar kadastra numuru 1700 044 0144, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3**, reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.3150 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu.

Dzīvokļa īpašums **Nr.7**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētā 467.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā. Zemes gabala, ar kadastra numuru 1700 044 0144, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3** kopējā platība ir 3355 m². Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8. iecirkņa zvērīnātam 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 savstarpēji saistītu dzīvokļa īpašuma **Nr.7**, kadastra numurs 1700 900 1489, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 488/58317 domājamo daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 1700 044 0144 001, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3** un 377/100000 domājamo daļu no zemes gabala (ar kadastra numurs 1700 044 0144), kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3**, 2025.gada 21.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

25 500 (divdesmit pieci tūkstoši pieci simti) **eiro**.

* - Objekta 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

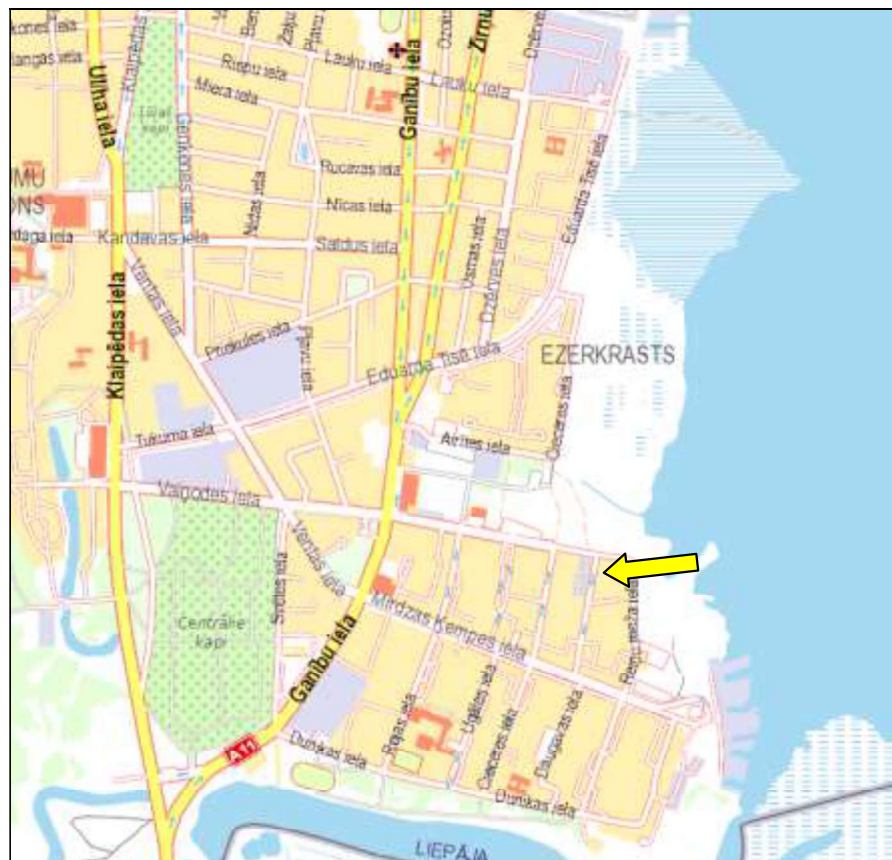
SATURS

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	Savstarpēji saistīti: dzīvokļa īpašums Nr.7 , ar kadastra numuru 1700 902 8484, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 488/58317 domājamo daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 1700 044 0144 001, kas atrodas Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3 un 377/100000 domājamās daļas no zemes gabala, ar kadastra numuru 1700 044 0144, kas atrodas Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3 .
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	2025.gada 21.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	<u>Dzīvoklis:</u> Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi). <u>Zemes gabals:</u> Fiziska persona - 377/100000 domājamās daļas (pēc VZD datiem – mirusi).
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētā 467.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 48,8 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 488/58317 domājamo daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 1700 044 0144 001; 377/100000 domājamās daļas zemes gabala, ar kadastra numuru 1700 044 0144.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3658-7 datorizdruka. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3150 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2024.gada 20.februāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.03534/008/2025-NOS. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3658-7 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3150 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- 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 vērtētājam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
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 iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0144 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0144 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0144 001,
koplietošanas telpa



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0144 001,
koplietošanas telpa



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0144 001,
dzīvoklis Nr.7

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā, kvartālā, ko veido Mirdzas Ķempes, Daugavas, Vainodes un Reiņu meža ielas. Zemes gabala, ar kadastra numuru 1700 044 0144, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Daugavas ielā 3** kopējā platība ir 3355 m².

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 4,5 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, tranvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Mirdzas Ķempes ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 6,1 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 11,7 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu/labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Daugavas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģa 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, 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 467.sērijas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1988.gads.

Ēkai pilnībā veikti renovācijas darbi.

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 **10-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 48,8 m², t.sk. dzīvojamā platība – 28,4 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: 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
Gaitenis	1	8,1				Standarta		Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	13,2						Apmierinošs
Virtuve	3	7,0						Apmierinošs
Vannas istaba	4	2,5						Apmierinošs
Tualete	5	1,0						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	6	15,0						Apmierinošs
Lodžija	7	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"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības 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 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.