



2025.gada 19.decembris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.21**, kas atrodas
Grīzupes ielā 7, Liepājas pilsētā,
piespiedu pārdošanas vērtību.

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

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.21**, ar kadastra numuru 1700 902 6394, kas atrodas **Grīzupes ielā 7, Liepājas pilsētā**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3420-21, ar kopējo platību 41,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 417/22096 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 014 0166 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 014 0166 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.21**, kas atrodas **Grīzupes ielā 7, Liepājas pilsētā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētas 316.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Zaļās Birzes mikrorajonā.

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 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 dzīvokļa **Nr.21**, kas atrodas **Grīzupes ielā 7, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 902 6394)**, 2025.gada 12.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

12 100 (divpadsmit tūkstoši simts) 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,

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

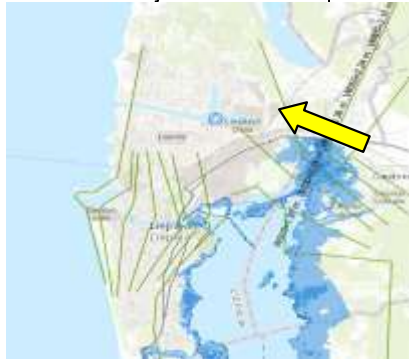
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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	Dzīvoklis Nr.21, kas atrodas Grīzupes ielā 7, Liepājas pilsētā.																														
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 12.decembris.																														
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 tipveida 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	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 316.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 41,7 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 417/22096 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 014 0166 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 014 0166.																														
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 10.decembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.26704/005/2025-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3420-21 noraksta datorizdruka. Būves energoefektivitātes sertifikāts. 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.lvqmc.lv																														
1.10 Aprūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3420-21 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	<p>Būves energoefektivitātes sertifikāts. Pilnu tā izklāstu skatīt Atzinuma pielikumā.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ēkas energoefektivitātes rādītāji</th> </tr> <tr> <th>Enerģijas patēriņa novērtējums</th> <th>kWh/m² gadā</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apkurei</td> <td>126.69</td> </tr> <tr> <td>karstā ūdens sagatavošanai</td> <td>16.92</td> </tr> <tr> <td>mehāniskajai ventilācijai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>apgaisojumam</td> <td>48.64</td> </tr> <tr> <td>dzesēšanai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>papildu</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Patēriņš kopā</td> <td>192.25</td> </tr> <tr> <td colspan="2">No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija</td> </tr> <tr> <td>Kogenerācija saražotā enerģija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Primārās enerģijas novērtējums</td> <td>259.60</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kg CO₂/m² gadā</td> </tr> <tr> <td></td> <td>43.21</td> </tr> </tbody> </table>	Ēkas energoefektivitātes rādītāji		Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m ² gadā	apkurei	126.69	karstā ūdens sagatavošanai	16.92	mehāniskajai ventilācijai	0.00	apgaisojumam	48.64	dzesēšanai	0.00	papildu	0.00	Patēriņš kopā	192.25	No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija		Kogenerācija saražotā enerģija	0.00	Primārās enerģijas novērtējums	259.60	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums			kg CO ₂ /m ² gadā		43.21
Ēkas energoefektivitātes rādītāji																															
Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m ² gadā																														
apkurei	126.69																														
karstā ūdens sagatavošanai	16.92																														
mehāniskajai ventilācijai	0.00																														
apgaisojumam	48.64																														
dzesēšanai	0.00																														
papildu	0.00																														
Patēriņš kopā	192.25																														
No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija																															
Kogenerācija saražotā enerģija	0.00																														
Primārās enerģijas novērtējums	259.60																														
Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums																															
	kg CO ₂ /m ² gadā																														
	43.21																														

	<p>Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.</p> 
<p>1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Vērtētājam nav zināmi.</p>
<p>1.14 Papildus informācija</p>	<p>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.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0166 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0166 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0166 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 6,1 km jeb 7 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 4,8 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 4,9 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. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. 60. - 80.-tajos gados, ielas pretējā pusē atrodas nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmeņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas bērnu dārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriska 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 316.sērijas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1966.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiki – 2018.gads, 2025.gads.

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 pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **4-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 41,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 30,3 m², apstīdāmā platība – 41,7 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2,55 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētājs 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 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	3,4						Apmierinošs
Istaba	2	15,7						Apmierinošs
Savienotā sanitār-tehniskā telpa	3	2,4						Apmierinošs
Virtuve	4	5,6						Apmierinošs
Istaba	5	14,6						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

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 atrodosās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.