



2026.gada 30.janvāris.

Atzinums par ¼ domājamo daļu nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Liepājas pilsētā, Fabrikas ielā 9/11**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamo daļu nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 021 0041, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Fabrikas ielā 9/11**, nav reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā un (pēc Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas datiem) sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 un kopējo platību 834 m², dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 001 pamatiem (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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.

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 ¼ domājamo daļu nekustamā īpašuma, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Fabrikas ielā 9/11**, 2026.gada 16.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība (patiesā) izsoles vajadzībām ir

7 500 (septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

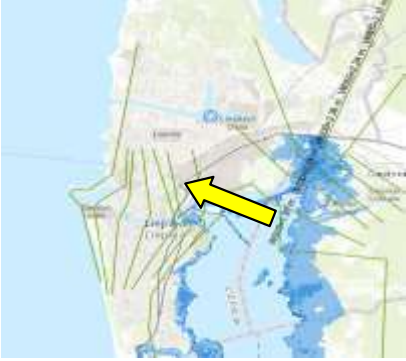
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 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. Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 001 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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

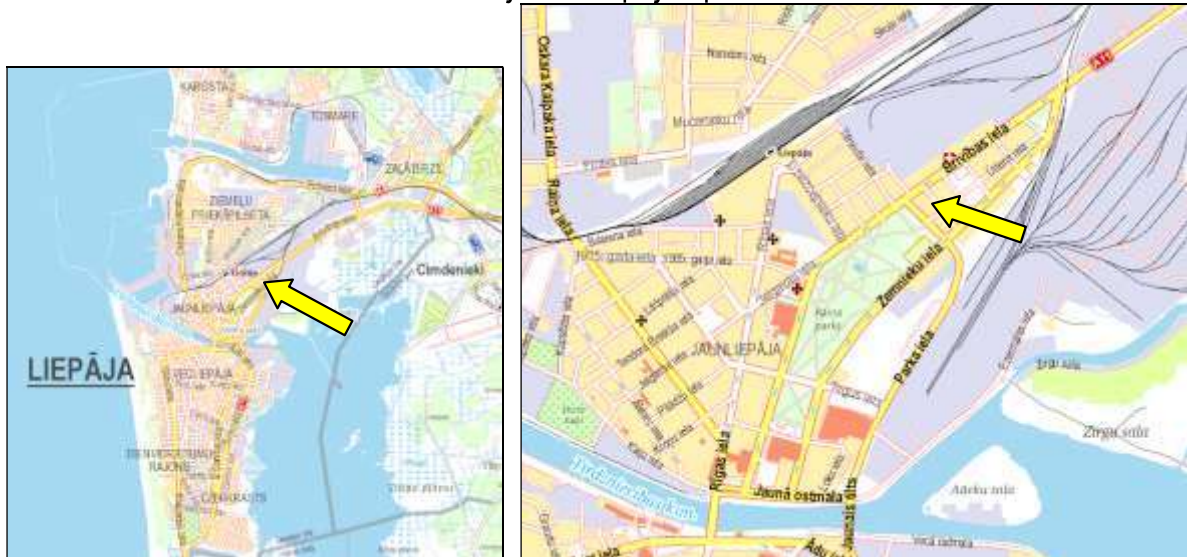
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	¾ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas Liepājas pilsētā, Fabrikas ielā 9/11.																								
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	2026.gada 16.janvāris.																								
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																								
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona - ¾ domājamās daļas.																								
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 1700 021 0041 un kopējo platību 834 m². Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 001 pamati.																								
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals.																								
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija /JD1/.																								
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots viengimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.																								
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 13.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.01329/005/2026-NOS. Liepājas pilsētas domes Lēmums Nr.226, no 13.10.1994. Liepājas pilsētas domes, Namīpašuma denacionalizācijas apliecība Nr.380, no 07.02.1995. Liepājas pilsētas domes Lēmums no 21.02.1995. VZD izraksts (izziņa). 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 .																								
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <table><tr><td>01.02.2025</td><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0002</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0834</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr></table>					01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0002	ha	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0834	ha	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha																					
01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0002	ha																					
01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0834	ha																					
01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha																					
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nekustamais īpašums nav reģistrēts Liepājas pilsētās zemesgrāmatu nodalījumā. Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts koplietošanas kārtības līgums.																								
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.																								
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja,	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																								
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.																								

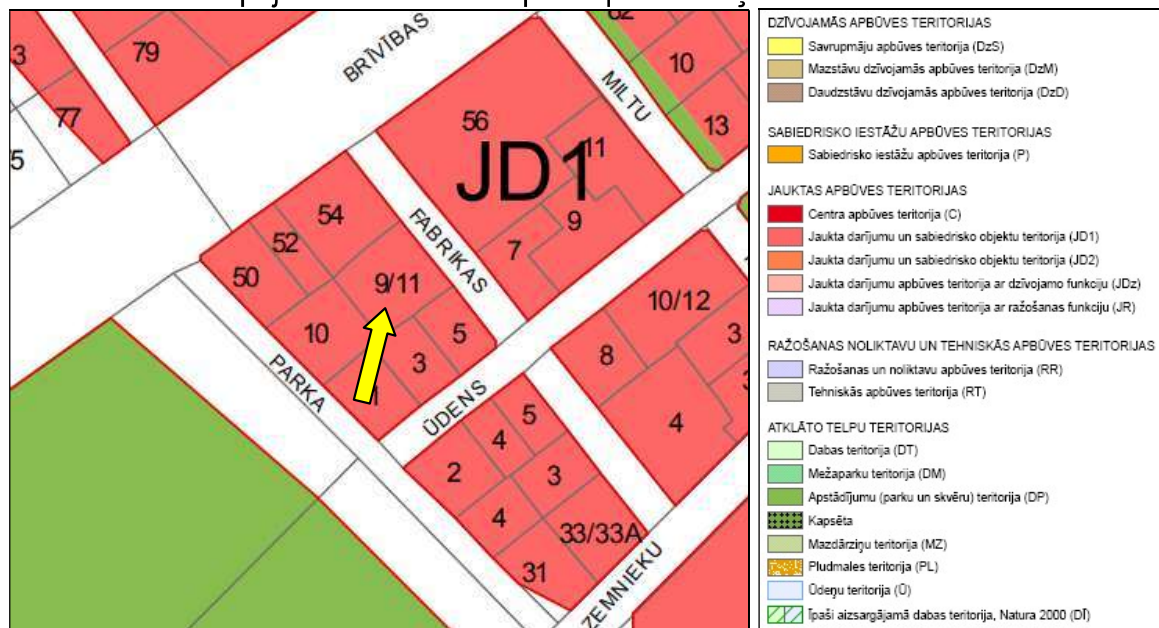
	Ēku energosertifikātu reģistrs > Izvēstā meklēšana Documenta veids: Documenta numurs: Kadestri i ierakstījums: Adrese  Liepāja, Fabrikas iela 9/11, LV-3401   Statuss: Notatīt Meklēt Ēku energosertifikāti netika atrasti Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. 
1.17 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, vērtētājs secina, ka: • VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīts, ka nekustamais īpašums sastāv no dalītiem īpašumiem - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 un dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 001, • vēsturiskos dokumentos norādīts un Pasūtītājs devis uzdevumu īpašumu aprēķināt kā vienotu; • dabā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 001 neatrodas, bet vērtētājs pieņem, ka dabā atrodas ēkas pamati.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://faili.liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana.pdf

3.FOTOATTĒLI



Kopskats no Fabrikas ielas puses



Kopskats no Fabrikas ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, Jaunliepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Brīvības, Parka, Ūdens un Fabrikas ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 2.1 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 0.7 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 ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0041 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 834 m² un kadastra apzīmējumu 1700 021 0041.

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 Fabrikas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Fabrikas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēkas pamati, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar blakus esošo nekustamo īpašumu ārsienām.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (dabā fiksētais)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-