



2026.gada 27.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.23**, kas atrodas
Atmodas bulvārī 8, Liepājas pilsētā, LV-3414
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.23**, ar kadastra numuru 1700 902 9024, kas atrodas **Atmodas bulvārī 8, Liepājas pilsētā, LV-3414** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000114986-23, ar kopējo platību 59,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 591/46533 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 002 0062 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 002 0558 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.23**, kas atrodas **Atmodas bulvārī 8, Liepājas pilsētā, LV-3414** ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētā daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Liepājas pilsētas Karostas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam** 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.23**, kas atrodas **Atmodas bulvārī 8, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 902 9024)**, 2026.gada 23.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 400 (astonpadsmit tūkstoši četri 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

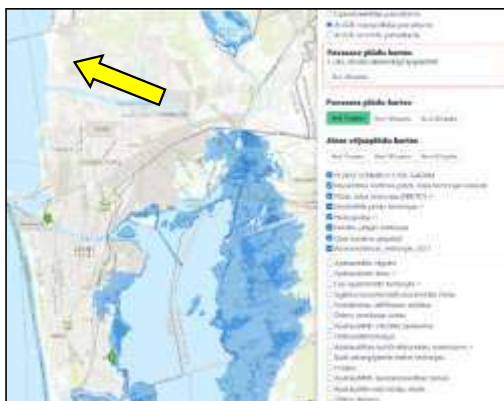
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.23 , kas atrodas Atmodas bulvārī 8, Liepājas pilsētā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 23.jūlijs.
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 iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 59,1 m², kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 591/46533 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 002 0062 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 002 0558. VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta kopējā platība 59,4 m²). Vērtētājs nekustamā īpašuma aprēķinā izmanto Zemesgrāmatas apliecībā norādīto platību – 59,1 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.jūlija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.30875/011/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000114986-23 noraksta datorizdruka. Būves energoefektivitātes sertifikāti. 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 nodaļumā Nr.100000114986-23 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem, 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 sertifikāti. Pilnu tā izklāstu skatīt Atzinuma pielikumā. Atsauces vērtības Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 40 Normatīviem atbilstošs ēkas 70 Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš 152.04 0 50 100 150 200 250 300+ E¹ 110² Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs kWh/m² gadā Ēkas energoefektivitātes rādītāji Enerģijas patēriņa novērtējums kWh/m² gadā apkuvei 109.78 karstā ūdens sagatavošanai 0.00 mehāniskajai ventilācijai 0.00 apgaismojumam 48.64 dzesēšanai 0.00 papildu 0.00 Patēriņš kopā 158.42 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Kogenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 215.67 Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 34.28 kg CO₂/m² gadā

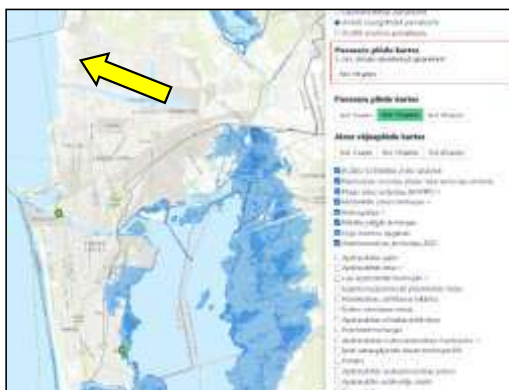
	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs Atsauces vērtības 0-40: Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 40-70: Neemot vērā stāvēšanas ēka 70-139.34: Ēkas veidam atbilstošas ēkas vidējais patēriņš Ēkas energoefektivitātes rādītāji <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ēkas energoefektivitātes rādītāji</th> <th>kWh/m² gadā</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Enerģijas patēriņa novērtējums</td> <td></td> </tr> <tr> <td>apkurei</td> <td>113.62</td> </tr> <tr> <td>karstā ūdens sagatavošanai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>mehāniskajai ventilācijai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>apgaismojumam</td> <td>21.62</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>137.24</td> </tr> <tr> <td>No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Kogenerācijā saražotā enerģija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Primārās enerģijas novērtējums</td> <td>182.73</td> </tr> <tr> <td>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums</td> <td>32.88</td> </tr> </tbody> </table> kWh/m² gadā	Ēkas energoefektivitātes rādītāji	kWh/m² gadā	Enerģijas patēriņa novērtējums		apkurei	113.62	karstā ūdens sagatavošanai	0.00	mehāniskajai ventilācijai	0.00	apgaismojumam	21.62	dzesēšanai	0.00	papildu	0.00	Patēriņš kopā	137.24	No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0.00	Kogenerācijā saražotā enerģija	0.00	Primārās enerģijas novērtējums	182.73	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums	32.88
Ēkas energoefektivitātes rādītāji	kWh/m² gadā																										
Enerģijas patēriņa novērtējums																											
apkurei	113.62																										
karstā ūdens sagatavošanai	0.00																										
mehāniskajai ventilācijai	0.00																										
apgaismojumam	21.62																										
dzesēšanai	0.00																										
papildu	0.00																										
Patēriņš kopā	137.24																										
No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0.00																										
Kogenerācijā saražotā enerģija	0.00																										
Primārās enerģijas novērtējums	182.73																										
Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums	32.88																										
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 piemērotā) tehniskā stāvoklī.																										

ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots:
<https://pris.lvqmc.lv/slani>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0558 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0558 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0558 001,
koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0558 001, dzīvoklis
Nr.23

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Karostas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Katedrāles iela un Atmodas bulvāris.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 5,4 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Atmodas bulvāra. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5,1 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 8,8 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

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

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, 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 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1971.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2007., 2010., 2017., 2018 un 2021.gads.

Ēkai pilnībā veikti renovācijas darbi.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir daļēji 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 **5-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 59.1 m², t.sk. dzīvojamā platība – 42.4 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.

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
Gaitenis	1	5.9				Metāla		Apmierinošs
Istaba	2	16.6						Apmierinošs
Istaba	3	13.3						Apmierinošs
Istaba	4	12.5						Apmierinošs
Virtuve	5	6.0						Apmierinošs
Savienotā sanitār-tehniskā telpa	6	5.1						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

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 atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.