



2026.gada 14.maijs.

Atzinums par 216/88208 domājamo daļu ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16** piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas 6. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam**

Dacei Cgojevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 216/88208 domājamo daļu ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 502 0135, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16**, ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000410805 novērtēšanu.

Viss Objekts, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16** sastāv no būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 001, no būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 002, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 003, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 005, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 006, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 007, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 008, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 009, būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 010 un būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 011.

Ar vērtēšanas Objektu šī Atzinuma ietvaros tiek saprastas uz īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas atsevišķas lietošanas tiesības uz 216/88208 domājamo daļu no būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004 - garāžu Nr.367 ar kopējo platību 21,6 m², kas atrodas **Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16** (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 6. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Dacei Cgojevai** 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 piekrit 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 216/88208 domājamo daļu ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kuras atrodas **Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16 (kadastra numurs 1700 502 0135)**, 2026.gada 08.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 500 (divi tūkstoši pieci simti) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā 216/88208 domājamo daļu piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem 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 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala 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 Būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004 apraksts
 - 4.3.1 Būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004 apraksts
 - 4.3.2. Neapdzīvojamās telpas Nr.367 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

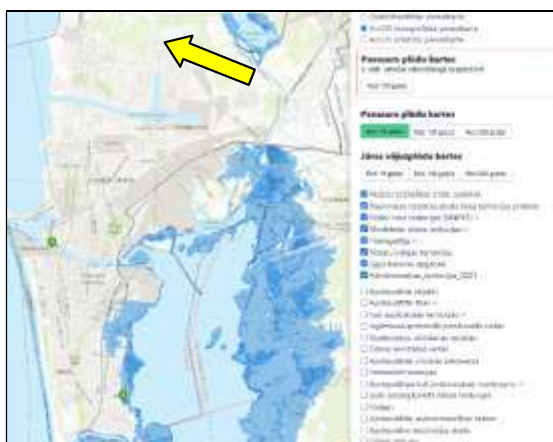
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	216/88208 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kuras atrodas Liepājas pilsētā, Laboratorijas ielā 16.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināta tiesu izpildītāja Dace Cgojeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 08.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona; - 216/88208 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Uz īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas atsevišķas lietošanas tiesības uz 216/88208 domājamo daļu no būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004 - garāžu Nr.367 ar kopējo platību 21,6 m ² (ZG II.daļas 1.iedaļa, 149.1.ieraksts)
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāžas telpa.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija (TR).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības garāžas telpa.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 05.maija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērinātas tiesu izpildītājas Daces Cgojevas Pieprasījums Nr.10033/006/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000410805 noraksta (daļēja) datorizdruka. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000481697 noraksta datorizdruka. 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	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Būve atrodas uz zemes gabala, kurš nav īpašuma sastāvā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000410805 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes (ZG 344.1., 415.1., 628.1 ieraksti).
1.15	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 

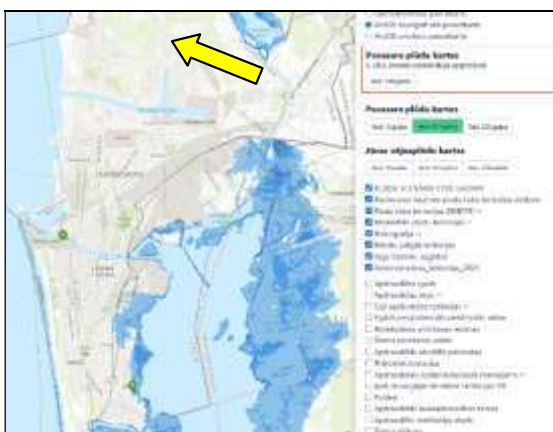
	<ul style="list-style-type: none"> - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvqmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā); ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija (“Coastal erosion”) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas būvē nav; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - vētras (“Storms”) risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi, ja	<ul style="list-style-type: none"> - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 Papildus informācija	<p>Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (saimnieciskai darbībai derīgs).</p>

leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



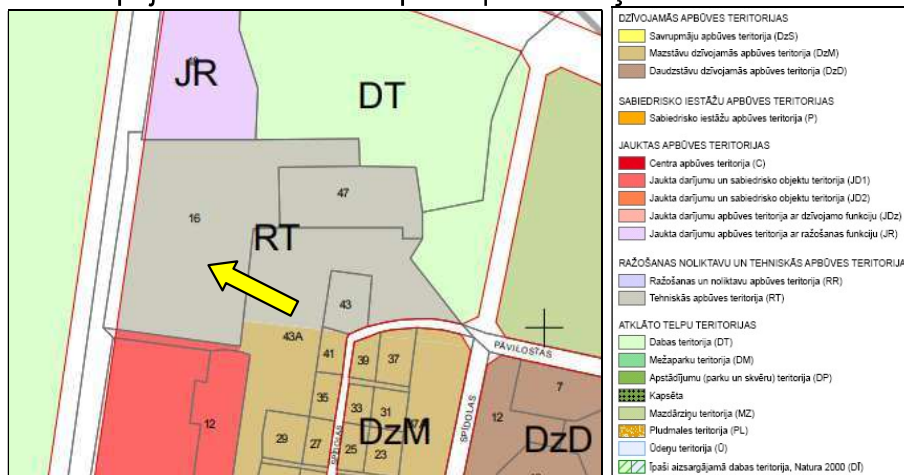
Informācijas avots:
<https://pris.lvqmc.lv/slani>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004, garāža
Nr.367



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004, garāža
Nr.367



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004, garāža
Nr.367, elektropieslēgums

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, Tosmares mikrorajonā, kvartālā, ko veido Ģenerāļa Baloža, Spīdolas un Laboratorijas ielas. Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 7,9 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ģenerāļa Baloža ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 6,6 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 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals, ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Ģenerāļa Baloža ielas puses pa Laboratorijas ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes betona plātņu ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Laboratorijas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Visam zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžu ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms un būves. Zemes gabalā ierīkots pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots daļēji.

4.2.4 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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0135 004 apraksts

Ēka celta 1970.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1055,6
Tilpums, m ³	2661,0
Fiziskais stāvoklis, %	V2
Kopējā telpu platība, m ²	930,2
1.stāvs, m ²	930,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Neapdzīvojamās telpas, m ²	930,2
Palīgtelpas, m ²	-
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, bez apdares	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Jumta segums	Vīļņotās asbestcementsa loksnes, bitumena un metāla plātnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka dēļu, metāla	Labs/apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs/slikts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Sienas		Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Griesti		Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts

Sanitārtehniskās ierīces: Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2. Neapdzīvojamās telpas Nr.367 vispārējs apraksts

Neapdzīvojamā telpa izvietota **1-stāvu** ēkas **1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves un labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Neapdzīvojamās telpas novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

Neapdzīvojamās telpas kopējā platība pēc VZD datiem – 21,6 m².

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta iekštelpas apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamo telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta iekštelpas apskate, vērtētāji šī Atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču, bet ir inženierkomunikācija.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde (pieņemts)	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Kopumā telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.