

2026.gada 24.marts.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā**,
Aizputes pilsētā, Atmodas ielā 14
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 6405 900 0831, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, Atmodas ielā 14**, un reģistrēts Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.566-1, ar kopējo platību 54,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 7/100 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 6405 010 0182 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6405 010 0182 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, Atmodas ielā 14**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

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.1**, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, Atmodas ielā 14 (kadastra numurs 6405 900 0831)**, 2026.gada 07.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 200 (divi tūkstoši divi 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,

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.1 , kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, Atmodas ielā 14.
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 07.marts.
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 ar papildus līdzekļu ieguldīšanu.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 54,3 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 7/100 domājamās daļas no būves, kadastra apzīmējums 6405 010 0182 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6405 010 0182.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 24.februāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.07283/011/2026-NOS. Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.566-1 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 .
1.10 Apgrūtinājumi	Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.566-1 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētajam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.  Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.

		
1.13. Būtiski neietekmējošiem apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.	
1.14 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka starp telpām Nr.1 un Nr.2 nav starpsienas.	

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001,
koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001,
koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis
Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis
Nr.1, telpa Nr.1 un Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis
Nr.1, telpa Nr.1 un Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis
Nr.1, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.3



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.3



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.3



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.3, krāsns



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6405 010 0182 001, dzīvoklis Nr.1, telpa Nr.4

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, kvartālā, ko veido Tebras un Atmodas ielas.

Vērtējamais Objekts atrodas Aizputes pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem novada pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Atmodas ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Kalvene" ir aptuveni 13 km. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 46 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 44 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Aizputes pilsētā uzskatāms par teicamu.

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 konstruktīvais risinājums: silikātķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1920.gads, VZD datos nav norādīts ēkas nodošanas ekspluatācijas gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā/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 **3-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **malējā** 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 54,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 42,0 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 3,05 m.

Sakarā ar to, ka vērtētajam 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

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	5,0	Krāsoti	Krāsotas	Krāsota	Koka	Koka	Slikts
Virtuve	2	7,3	Krāsoti	Krāsotas	Krāsota	Koka	Koka	Slikts
Istaba	3	23,5	Krāsoti	Bez apdares	Krāsota	Koka	Koka	Slikts
Istaba	4	18,5	Krāsoti	Bez apdares	Krāsota	Koka	Koka	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	X		Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Labs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Nav.

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

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.