

2026.gada 17.augustā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas  
**Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine"**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 6.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Dacei Cgojevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.7**, ar kadastra numuru 8480 900 0105, kas atrodas **Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine"**, un reģistrēts Remtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000113556 - 7 ar kopējo platību 51.9 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 519/3854 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 84800010050001, būves ar kadastra apzīmējumu 84800010050002, būves ar kadastra apzīmējumu 84800010050003 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 84800010050 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.7**, kas atrodas **Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine"**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 6.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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 prasmī 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas **Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine"** (kadastra numurs **8480 900 0105**), 2026.gada 23.jūlijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**1 200** (viens tūkstotis 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 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**

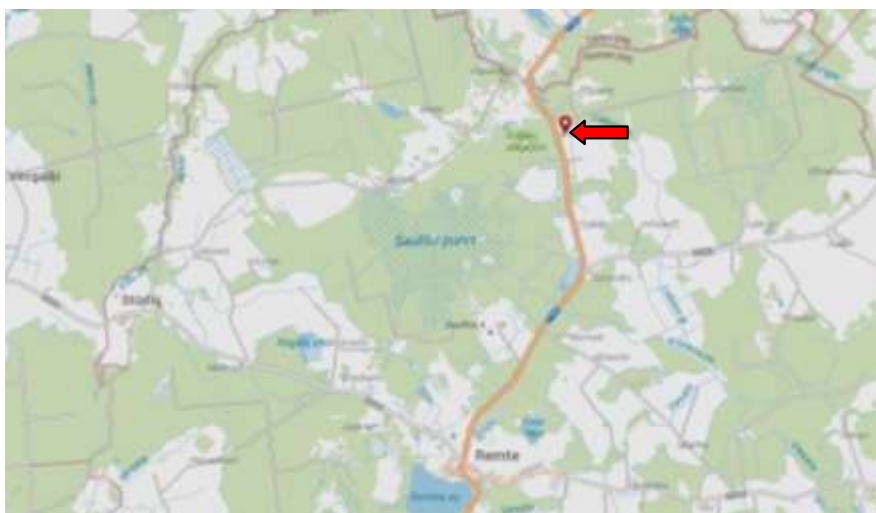
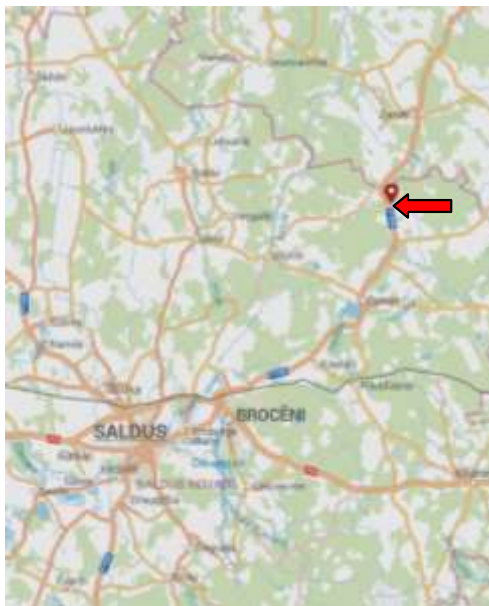
## SATURS

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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi
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 vērtību 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 <b>Nr.7</b> , kas atrodas <b>Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine"</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                 | Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināts tiesa izpildītāja Dace Cgojeva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                  | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                    | 2026.gada 23.jūlijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                    | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.6 Īpašumtiesības                                       | FIZISKA PERSONA.<br>Pamats: 2024.gada 23.maija pirkuma līgums uz nomaksu ar hipotēku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana                               | 3 istabu dzīvoklis.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs                            | 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 51.9 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija                      | 2026.gada 09.jūlija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināts tiesa izpildītājas Daces Cgojevas Pieprasījums Nr.14881/006/2026-NOS.<br>Remtes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000113556 - 7 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br><a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> ,<br><a href="https://www.balticmaps.eu/lv">https://www.balticmaps.eu/lv</a> , <a href="https://www.hidro.meteo.lv/slani">https://www.hidro.meteo.lv/slani</a> . |
| 1.10 Apgrūtinājumi                                       | Remtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000113556 - 7 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.<br>Remtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000113556 - 7 IV.daļas 1., 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze | Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts.<br>Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi                        | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī,<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                               |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

## Plūdu riska teritorija

### Reizi 10 gados



## Reizi 100 gados



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

### 3.FOTOATTĒLI

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |
| Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku                                                | Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku                                                  |
|   |   |
| Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku                                                | Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā                                                     |
|  |  |
| Dzīvokļa ieejas durvis                                                              | Koplietošanas telpas                                                                  |
|  |  |
| Palīgceltnes                                                                        | Palīgceltnes                                                                          |

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Saldus novadā, Remtes pagastā, "Silaine".

Līdz Saldus novada centram ir aptuveni 23 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Saldus novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P109 Saldus – Kandava, aptuveni 350 attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri piebraucamam ceļam. Apkārtējo apbūvi veido lauku viensētas, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70-80.tajos gados. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļa segumu. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par daļēji apmierinošu.

Remtes pagasta centrā atrodas sabiedriska rakstura celtnes, pārtikas un rūpniecības preču veikals. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Saldus novadā uzskatāms par apmierinošu.

Zemes gabala/ēkas konfigurācija vidē.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/>

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1972.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu, daļēji apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-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

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 51.9 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 40 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums ir 2.50 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- 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 daļēji apmierinošs.

| Telpu nosaukums                 | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis          |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|--------------------|
| Dzīvojamā istaba                | 1                 | 19,0                          |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba                | 2                 | 10,2                          |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba                | 3                 | 8,1                           |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Virtuve                         | 4                 | 6,6                           |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Gaitenis                        | 5                 | 3,7                           |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Pieliekamais                    | 6                 | 1,6                           |         |        |        |        |      | Daļēji apmierinošs |
| Savienotā sanitārtehniskā telpa | 7                 | 2,7                           |         |        |        |        |      | Daļēji 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 atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums       | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           |                 |                              | Daļēji apmierinošs   |
| Izlietne        |                 |                              | Daļēji apmierinošs   |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Daļēji apmierinošs   |
| Klozetpods      |                 |                              | Daļēji apmierinošs   |

##### 4.4.2.2 Drošības 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 plīts, 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 pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

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