



2026.gada 11.februāris.

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**
Dunikas pagastā, "Viola 96/58"
Nosaukums: Viola 96/58
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 8.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam

Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6452 005 0310, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, "Viola 96/58"**, ir reģistrēts Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000296472 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 un kopējo platību 0,062 ha, dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001 un siltumnīcas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 002 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Kalniņam** 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 ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, "Viola 96/58"**, 2026.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 100 (divi tūkstoši simts) eiro.

*** - nekustamā īpašuma 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 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 vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

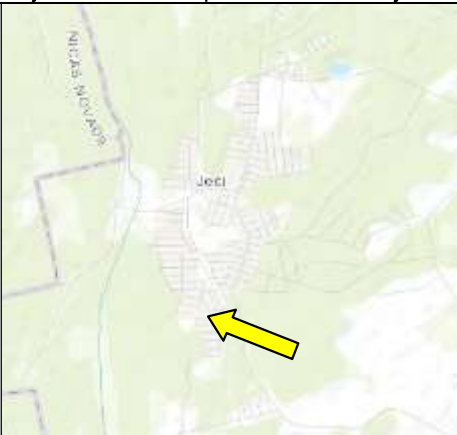
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 6452 005 0310 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. Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001 apraksts
 - 4.3.2 Siltumnīcas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 002 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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kura atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, “Viola 96/58” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 31.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – ½ domājamā daļa. Fiziska persona – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 un kopējo platību 0,062ha. Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001 un kopējo platību 30,4m². Siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 002 un kopējo platību 22,6m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla platības dārza māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazdārziņu teritorija /Md/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dārza māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 15.decembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.26309/008/2025-NOS. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000296472 apliecības datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolativija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - 7312070301 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,0620 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašumam vairāki īpašnieki. Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000296472 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000296472 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
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. 

	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. 
1.17 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētajam, 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 iekštelpas ir apmierinošā (saimnieciski derīgā) tehniskā stāvoklī. Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka uz zemes gabala atrodas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000296472 neregistrēta šķūņa ēka un lapene bez kadastra apzīmējuma. Visi izdevumi, kuri saistīti ar šo būvju legalizāciju ņemti vērā aprēķinātajā tirgus vērtībā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



TERITORIJAS, KURĀS APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS

- Mazdārziņu teritorija (Md)
- Meži ciemu teritorijā (M2)
- Kapsētu teritorija (K)
- Ūdeņu teritorija
- Lauku zemes ciemu teritorijā (L3)
- Īpaši aizsargājamā dabas teritorija
- Zemes gabalu robeža
- Ciema robeža
- Aizsargjosla gar autoceļu
- Aizsargjosla ap kapsētu

Pamatinformācija LĢIA sagatavotā vienkāršotā
topogrāfiskā kartē ar mēroga noteikumu 1:10 000
LKS – 92 koordinātu sistēma
Transversālā Merkatora projekcija
Aksa meridāns 24°00' E
Mēroga koeficients 0.9996
Kadastra informācija pēc LR VZD datiem

Informācijas avots:
https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_34

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējamo Objektu no 1.Vīnogu ielas puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no 1.Vīnogu ielas puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no 1.Vīnogu ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310



Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001



Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001



Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001



Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001



Siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 002



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļā
Nr.100000296472 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra
apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļā
Nr.100000296472 neregistrēta lapene bez kadastra
apzīmējuma

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, apdzīvotā vietā - Ječi.

Līdz Dunikas pagasta centram ir aptuveni 4,7 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa V1250.

	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 Dunikas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,062 ha un kadastra apzīmējumu 6452 005 0310.

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

Piebraukšana zemes gabalam no 1.Vīnogu ielas, kura klātas ar apmierinošas kvalitātes grants/smilts ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība 1.Vīnogu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots esošo ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēkas ar pagalmu, koki, zālāju un dekoratīvie krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma/koka dēļu sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/daļēji apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 001 apraksts

Ēka celta 1990.gadā, ekspluatācijā pieņemšanas gads – 2006.gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	39,3
Būvtilpums, m ³	97,0
Fiziskais stāvoklis, %	V2
Kopējā platība, m ²	30,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	10,4
Palīgtelpas, m ²	20,0

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	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces : nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

4.3.1 Siltumnīcas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0310 002 apraksts

Ēka celta 1990.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 2006. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	26,6
Tilpums, m ³	56,0
Nolietojums	V3
Kopējā platība, m ²	22,6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Stikls	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka karkasa konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Stikls	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka/stikla	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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