



2026.gada 24.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (zemes),  
kas atrodas **Dzintaru ielā 95A,**  
**Pāvilostas pilsētā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3466**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas**  
**2. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam**  
**Ievai Žagatai**

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6413 002 0195, kas atrodas **Dzintaru ielā 95A, Pāvilostas pilsētā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3466**, nav reģistrēts Pāvilostas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, un sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 un kopējo platību 0,3693 ha, uz kura atrodas nenoskaidrotai personai piederošas būves (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ievai Žagatai** 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzintaru ielā 95A, Pāvilostas pilsētā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3466**, 2026.gada 10.jūlijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**3 500** (trīs tūkstoši pieci simti) **eiro.**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) daums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Annis 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
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
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 vērtības aprēķins
  - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.8 Neatkarības apliecinājums
  - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

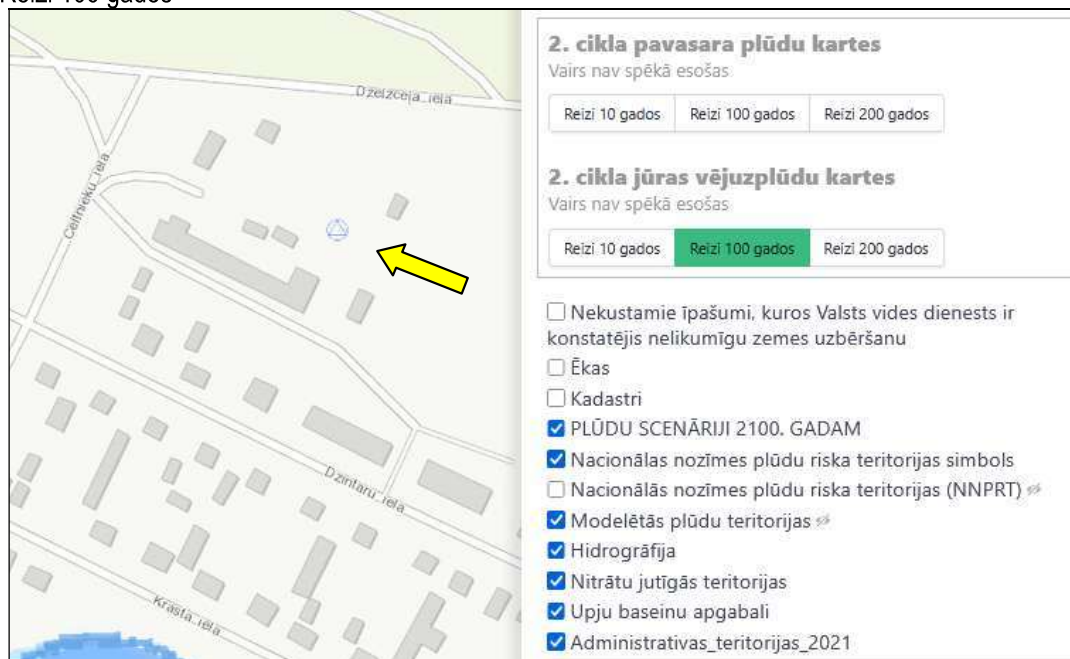
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                               | Nekustamais īpašums (zemes), kas atrodas <b>Dzintaru ielā 95A, Pāvilostas pilsētā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3466.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Žagata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2026.gada 10.jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Tiesiskais valdītājs: Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | Apbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 6413 002 0195 un kopējo platību 0,3693 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Apbūvēts zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Ražošanas apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ražošanas/noliktavu un to palīgēku uzturēšanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | 2026.gada 29.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Žagatas Pieprasījums Nr.12332/002/2026-NOS.<br>1997.gada 03.februāra Pāvilostas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.182, kopija.<br>2000.gada 15.marta Pāvilostas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.317, kopija.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br><a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.lanida.lv">www.lanida.lv</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> ,<br><a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a> . |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Zemes gabals nav reģistrēts Pāvilostas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā.<br>Uz zemes gabala atrodas citai personai atrodošas būves.<br>Zemes gabals nav apvienots ar būvju īpašumu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja                                     | - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze              | Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Īsskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



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

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/aļļautā izmantošana



#### APZĪMĒJUMI:

- ŪDEŅU TERITORĪJA (Ū)
- MEŽU TERITORĪJA (M)
- LAUKU ZEMES (L)
- DABISKĀS ZAĻUMVIETAS (ZD)
- KOPTĀS ZAĻUMVIETAS (ZK)
- APBŪVES TERITORĪJAS
- DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJAS (DZ)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA
- RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORĪJA
- TRANSPORTA UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJAS
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA

Informācijas avots:  
[https://geolattvija.lv/geo/tapis#document\\_38](https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_38)

### 3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0195 atrodosā būve

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Pāvilostas pilsētā, Jaunā ciema mikrorajonā, kvartālā, ko veido Dzelzceļa, Celtnieku, Stadiona un Dzintaru ielas. Līdz Pāvilostas pilsētas centram ir aptuveni 1.4 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dzintaru ielas.

|                                                    | 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 Pāvilostas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,3693 ha un kadastra apzīmējumu 6413 002 0195.

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

Piebraukšana zemes gabalam veicama:

- gan no Dzelzceļa ielas puses, kas uz vērtēšanas dienu nav fiziski iespējams, bet juridiski pamatots.



- gan caur blakus esošo nekustamo īpašumu, kas fiziski iespējams, bet nav juridiski pamatoti.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

|    |                          |     |                                     |
|----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| ir | <input type="checkbox"/> | nav | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ir | <input type="checkbox"/> | nav | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ir | <input type="checkbox"/> | nav | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ir | <input type="checkbox"/> | nav | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas molīktavu būvju un palīgēku uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem pagalms, būves, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Zemes gabalā ierīkots pagalms. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots daļēji.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

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