

2025.gada 21.marts.

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Atmodas ielā 23,**
Aizputes pilsētā, Dienvidkurzemes novadā,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam

Normundam Koricam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6405 007 0006, kas atrodas **Atmodas ielā 23, Aizputes pilsētā, Dienvidkurzemes novadā,** ir reģistrēts Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.48 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 un kopējo platību 2044 m², dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001 un kopējo platību 785,9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Normundam Koricam** 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 piekrist 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 **Atmodas ielā 23, Aizputes pilsētā, Dienvidkurzemes novadā,** 2025.gada 12.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 200 (seši tūkstoši divi simti) 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

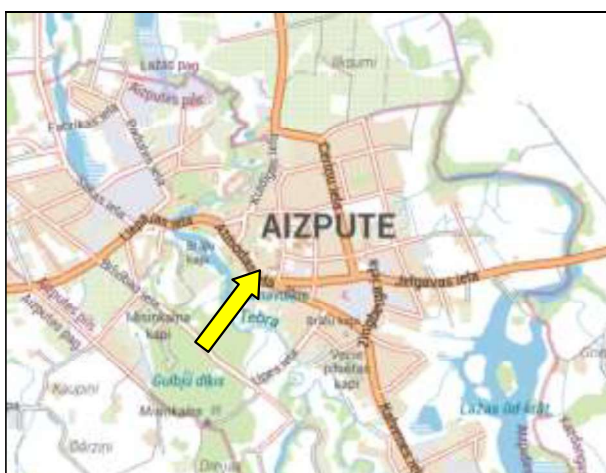
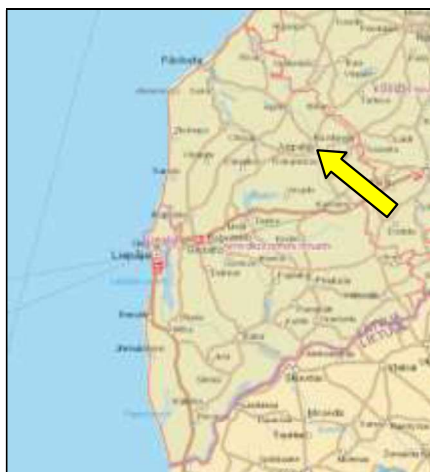
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6405 007 0006 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 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001 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 Atmodas ielā 23, Aizputes pilsētā, Dienvidkurzemes novadā.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināts tiesu izpildītājs Normunds Korics.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 12.marts.
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	½ domājamā daļa zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 un kopējo platību 2044m ² . ½ domājamā daļa dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001 un kopējo platību 785,9 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Mūsdienu prasībām neatbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Centra apbūves teritorija /C/.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 07.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica Pieprasījums Nr.10330/009/2025-NOS. Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.48 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
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0109 ha; - 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.2044 ha; - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0033 ha; - 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0033 ha; - 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0001 ha; - 7312060100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0040 ha; - 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0114 ha; - 7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0182 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.48 nav reģistrēts kopīpašnieku lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.48 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- 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 vērtētajam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17	Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētajiem 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 slikts (dzīvošanai nepiemērots).

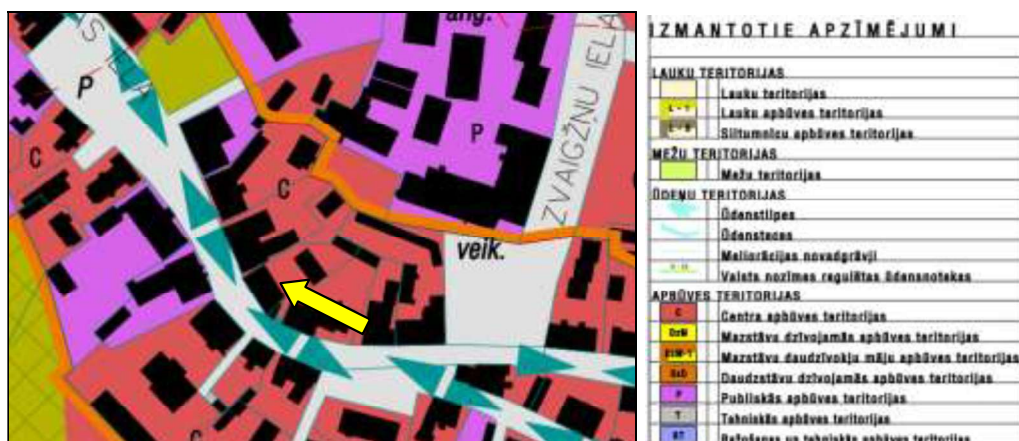
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTOJUMA ATZĪME KARTĒ

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



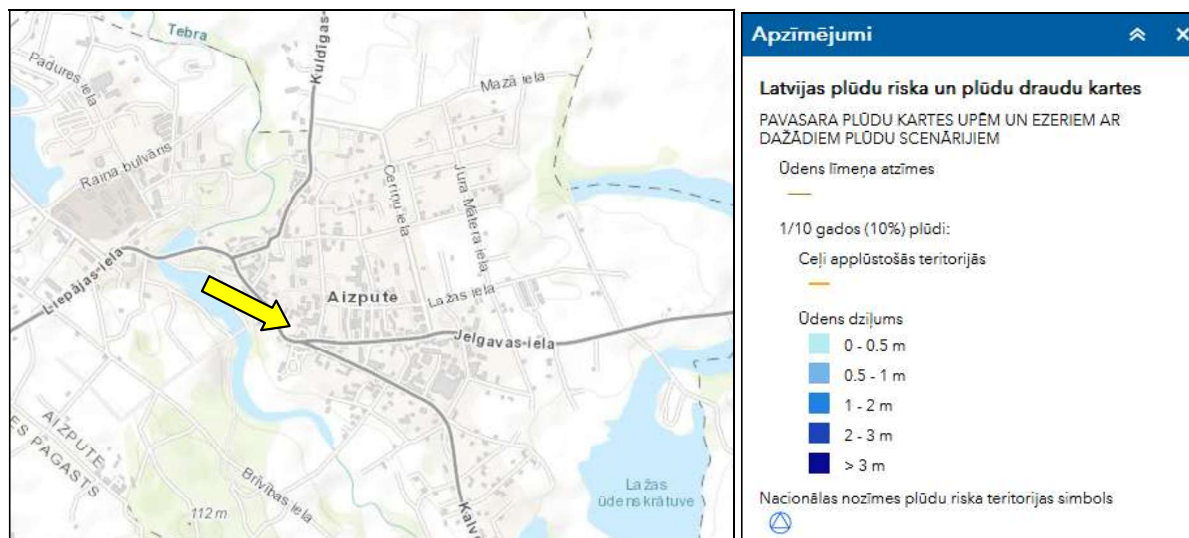
Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:
https://geolativija.lv/geo/tapis#document_162

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējamo Objektu no Atmodas ielas puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no Atmodas ielas puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no Atmodas ielas puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no Atmodas ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001,
elektropievads/sadales skapis



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



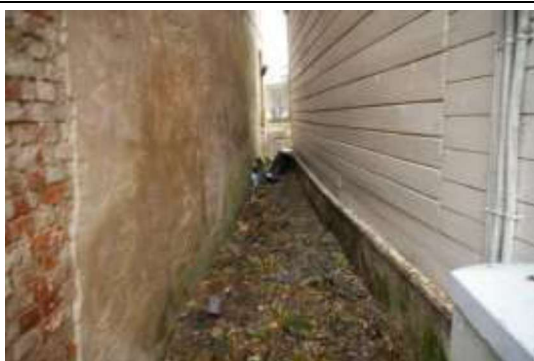
Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006, vērtējamais īpašums nav bloķēts ar blakus esošo īpašumu



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006, vērtējamais īpašums nav bloķēts ar blakus esošo īpašumu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pilsētā, kvartālā, ko veido Zvaigžņu, Jāņa, Atmodas ielas un Brīvzemnieku bulvāris.

Vērtējamais Objekts atrodas Aizputes pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Atmodas ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Kalvene" ir aptuveni 12,8 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 Aizputes pilsētā uzskatāms par teicamu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2044 m² un kadastra apzīmējumu 6405 007 0006.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Atmodas ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Atmodas ielā ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas daudzģimeņu dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu un zālāju. Zemes gabalā ierīkots pagalmis un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0006 001 apraksts

Ēka celta 1930.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijās nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde/iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	528,8
Tilpums, m ³	3797,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	785,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	145,9
Neapdzīvojamās telpas, m ²	414,9
Palīgtelpas, m ²	109,2
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	115,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Betona apmetums (daļēji)	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Jumta segums	Plānā skārda loksnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda notekcaurules un notekrenes (daļēji)	Slikts
Logu ailes	Koka (daļēji)	Slikts
Ārdurvis	Koka (daļēji)	Slikts
Iekšējās durvis		
Kāpnes		

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs).

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

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts
Dušas kabīne			Slikts

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 (pieņemts)	
Siltumapgāde		Krāsns apkure
Ūdensapgāde	X (pieņemts)	
Kanalizācija	X (pieņemts)	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-