



2026.gada 21.aprīlis.

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**  
**Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Brīvības ielā 41**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas**  
**8.iejerkņa zvērinātam tiesu izpildītājam**  
**Jurim Kalniņam**

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6492 006 0316, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Brīvības ielā 41**, ir reģistrēts Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.375 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,686 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001 un kopējo platību 90,2 m<sup>2</sup>, būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003 un būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8.iejerkņa 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.

“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 **Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Brīvības ielā 41**, 2026.gada 11.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**11 900** (vienpadsmit tūkstoši deviņi 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
  - 1.17 Papildus informācija
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
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001 apraksts
    - 4.3.2 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003 apraksts
    - 4.3.3 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Brīvības ielā 41.</b>
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 11.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 un kopējo platību 0,686ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001 un kopējo platību 90,2 m <sup>2</sup> . Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003 un kopējo platību 28,3 m <sup>2</sup> . Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004 un kopējo platību 15,1 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, vidējas platības un apmierinošas kvalitātes vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 11.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.06144/008/2026-NOS. Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.375 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <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> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a> <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv">https://videscentrs.lv/gmc.lv</a> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes - 7312070301 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām - 0.6859 ha 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu - 0.0274 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0004 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0198 ha; 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0114 ha; 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0198 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.375 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.

		
<p>1.16 Citi izdarītie pieņēmumi</p>	<p>- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām;          - vērtējamais īpašums nav iekšlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</p>	
<p>1.17 Papildus informācija</p>	<p>Sakarā ar to, ka vērtētājiem 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 apmierinoošs (dzīvošanai piemērots).</p> <p>Apsekojot vērtējamo Objektu un izvērtējot dokumentus, vērtētāji secina, ka uz zemes gabala neatrodas Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.375 reģistrēta būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 002.</p>	

Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.



- saskaņā ar informāciju <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema> vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados;
- krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;
- karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas Objektā nav;
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;
- vētras ("Storms") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;
- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms.

## Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



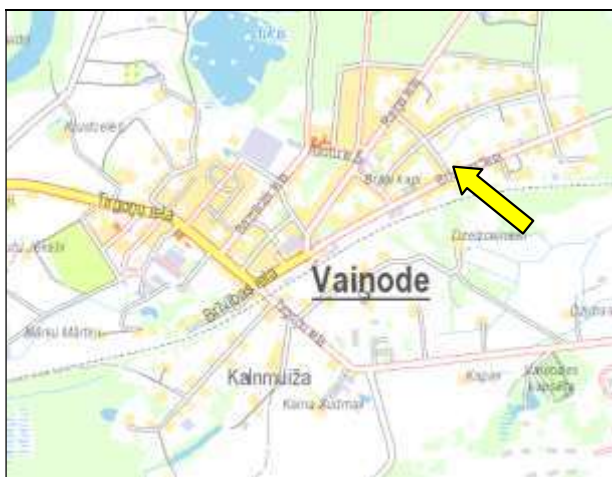
Reizi 100 gados



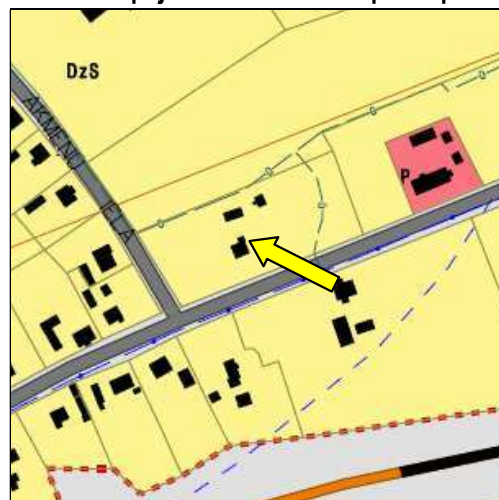
Informācijas avots:  
<https://pris.lv/gmc.lv/slani>

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI	
<b>LAUKU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Lauku teritorijas
[Symbol]	Mežotņu mežu teritorijas
<b>MĒSŪ TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Mežu teritorijas
<b>ĪPAŠNĪBU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Īpašnieku teritorijas
[Symbol]	Īpašnieku teritorijas
[Symbol]	Mežotņu teritorijas, kas atrodas ārpus valsts robežām
[Symbol]	Valsts robežu regulāras izmaiņotājas
<b>APDZĪVĒJUMU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Jaunās iedzīvotāju apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Servīsu apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Maršrutu, dzīvotājus apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Daudzdzīvotājus apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Publiskas apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Technisks apdzīvotās teritorijas
[Symbol]	Rehabilitācija un tehniskās apdzīvotās teritorijas
<b>DABAS UN ATPŪS TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Zaļās teritorijas
[Symbol]	Parks teritorijas
[Symbol]	Masveidīgās teritorijas
[Symbol]	Kapavietu teritorijas
[Symbol]	Pārvaldes iestāžu teritorijas
[Symbol]	Tūrisma un rekreācijas teritorijas
<b>SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA</b>	
[Symbol]	Satiksmes infrastruktūras teritorijas

Informācijas avots:  
[https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_112](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_112)

### 3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējmo Objektu no Brīvības ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316,  
elektrosadalne un uzskaite



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316, grodu  
aka



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001, siltumsūkņa ārējais bloks



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003



Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003



Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004



Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004



Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, kvartālā, ko veido Jāņa Čakstes, Brīvības, Akmeņu un Dārza ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 61 km jeb 51 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Raiņa ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 59 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 54 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Vaiņodes pagastā uzskatāms par teicamu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,686 ha un kadastra apzīmējumu 6492 006 0316.

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

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



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 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 ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēkas, zālājs, koki un dekoratīvie krūmi. Zemes gabalā ir ierīkots pagalms. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

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

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

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 001 apraksts

Ēka celta 1929.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie pamatmateriāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša, nav sabloķēta ar blakus esošām ēkām.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	77.9
Tilpums, m <sup>3</sup>	284.0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	90.2
1.stāvs, m <sup>2</sup>	62.9
2.stāvs, m <sup>2</sup>	27.3

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	57.2
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	33.0
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	PVC apares dēļi	Labs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements plātnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda renes un notekcaurules	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārduvis	PVC	Labs
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 apmierinošs (dzīvošanai piemērots).**

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

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			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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

#### 4.3.2 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 003 apraksts

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

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	29.4
Tilpums, m <sup>3</sup>	82.0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	28.3
1.stāvs, m <sup>2</sup>	28.3

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	28.3
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Koka	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs/slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs/slikts
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi, vijļņotās azbestcementa loksnes	Apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs/slikts
Jumta segums	Vijļņotās azbestcementa loksnes	Apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka dēļu	Apmierinošs/slikts
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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts.**

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

Sanitārtehniskās ierīces:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.**

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

#### 4.3.3 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6492 006 0316 004 apraksts

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

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	24.1
Tilpums, m <sup>3</sup>	57.0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	15.1
1.stāvs, m <sup>2</sup>	15.1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	15.1
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzsbetona	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.**

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

Sanitārtehniskās ierīces:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.**

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

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas netiek izmantotas vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.