



2026.gada 29.aprīlis.

Atzinums par nekustamā īpašuma (būves),
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,
Medzes pagastā, “Šķēde 2-15-30A”**
(Trīsdesmit trešā iela 30A, Šķēde,
Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads)
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (būves), ar kadastra numuru 6476 002 1614, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā, “Šķēde 2-15-30A”**, nav reģistrēts Medzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas vasaras mājas ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001 un kopējo platību 31,2 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Agnesei Biķei** 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 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 nekustamā īpašuma (būves), kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā, “Šķēde 2-15-30A”**, 2026.gada 24.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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,

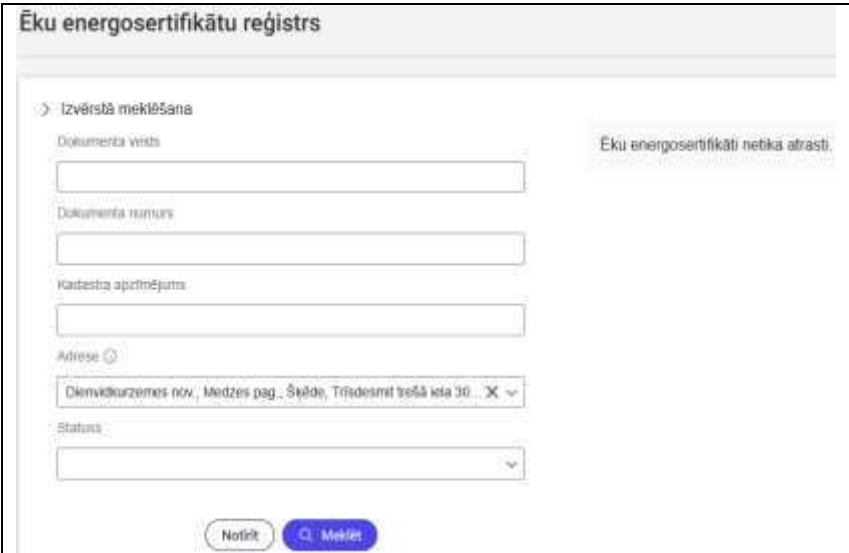
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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 Vasaras mājas ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 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	Nekustamais īpašums (būve), kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā, “Šķēde 2-15-30A” (Trīdesmit trešā iela 30A, Šķēde, Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads).
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.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 (pēc VZD datiem) – tiesiskais valdītājs.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001 un kopējo platību 31,2 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vasaras mājas bez zemes gabala.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcu un dārzu māju apbūves teritorija /DzV/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vasaras mājas ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.11258/005/2026-NOS. Akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. Medzes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000205583 (zemei). 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	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas Medzes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000205583 neregistrēta ēka.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 

	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/mc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu 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 būvē nav; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētajam netika nodrošināta vasaras mājas telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Apsekojot vērtējamo Objektu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, vērtētājs secina, ka uz zemes gabala atrodas vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001 un kopējo platību 31,2 m², kura nav reģistrēta Medzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000205583, bet tā ir reģistrēta VZD Kadastra informācijas sistēmā. Turpmākā nekustamā īpašuma aprēķinā ņemtas vērā nākotnes iespējamās izmaksas kuras nepieciešamas šīs ēkas reģistrācijai Medzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000205583, vai jauna nodalījuma izveidei. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas būvei norādīta adrese: Trīsdesmit trešā iela 30A, Šķēde, Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3461.

Ēskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZĪMĒJUMI

Funkcionālais zonējums

- Ūdeņu teritorija (D)
- Mežu teritorija (M)
- Lauku zemes (L)
- Zaļumvietas (Z)
- Vasarnīcu un dārza māju apbūves teritorija (DzV)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TI)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Vietas ar īpašiem noteikumiem (indekss)

Aizsargjostas

- Krasta kāpu aizsargjosta
- Virszemes ūdensobjektu aizsargjosta
- Aizsargjosta gar autoceļiem
- Sanitārā aizsargjosta ap atkritumu un notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām

Satiksmes infrastruktūra

- Valsts vietējais autoceļš
- Iela



Informācijas avots:

https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_166

3.FOTOATTĒLI



Kopskats no Trīsdesmit trešās ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614



Vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001



Vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001



Vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001,
pamati



Vasaras māja ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001,
pamati

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā apdzīvotā vietā Šķēde.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	0,8	13,0	13,4	220

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1188 aptuveni ir 0,7 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 Medzes pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals ar kopējo platību 627 m² un kadastra apzīmējumu 6476 002 1614.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1188, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,1 km pa vietējās nozīmes autoceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona/grants segumu, un tad pa 33.ielu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vasaras mājas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

4.3 Vasaras mājas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6476 002 1614 001 apraksts

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 2000.gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	37,1
Tilpums, m ³	67,0
Fiziskais stāvoklis, %	V1
Kopējā telpu platība, m ²	31,2
1.stāvs, m ²	31,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	19,4
Palīgtelpas, m ²	11,8
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Metāla karkasa konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Metāla karkasa konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Metāla plātnes, sijas	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Metāla karkasa konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorizijas pārklājumu	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Kāpnes	Āra - koka	Daļēji apmierinošs/ slikts

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.

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 teksta datiem vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna / duša			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uzrādītās inženierkomunikācijas.

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