

2024.gada 21.novembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, Ječos, Lielā ielā 26**
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas
5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam
Agnesei Biķei**

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6452 005 0253, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, Ječos, Lielā ielā 26**, ir reģistrēts Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 un kopējo platību 0,125 ha, dārza mājas pamatiem ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001 un Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 neregistrētām būvēm (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, Ječos, Lielā ielā 26**, 2024.gada 18.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 500 (četri tūkstoši pieci 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

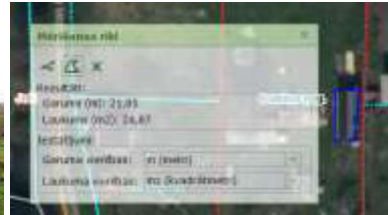
SATURS

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 6452 005 0253 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 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 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, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, Ječos, Lielā ielā 26.
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	2024.gada 18.novembris.
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 6452 005 0253 un kopējo platību 0,125ha. Dārza mājas pamati ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 neregistrētas būves.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla platības dārza mājas pamati ar zemes gabalu un Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 neregistrētām būvēm.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazdārziņu teritorija /Md/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dārza māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 11.novembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.23791/005/2024-NOS. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.251 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.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 neregistrētas būves.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 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	Būvju energoefektivitātes sertifikāti vērtētājam nav iesniegti. Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, vērtētājs secina, ka: <ul style="list-style-type: none"> • Pēc Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.251 un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas datiem, uz zemes gabala atrodas būve (dārza māja) ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001 un tās kopējo platību 40,9 m². Dabā fiksēti tikai šīs būves (dārza mājas) pamati; • uz zemes gabala atrodas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.251 un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas neregistrētas būves bez pamatiem, t.i., - trīs šķūņa un viena siltumnīcas būve;

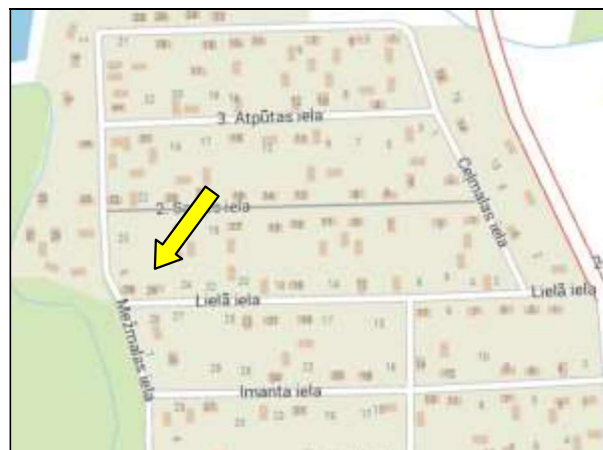
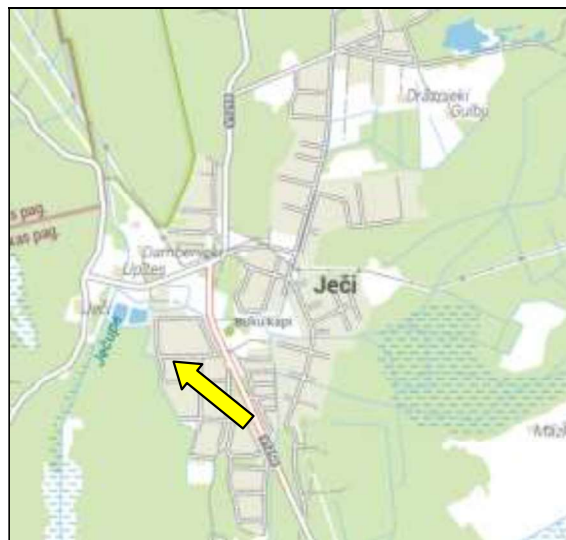
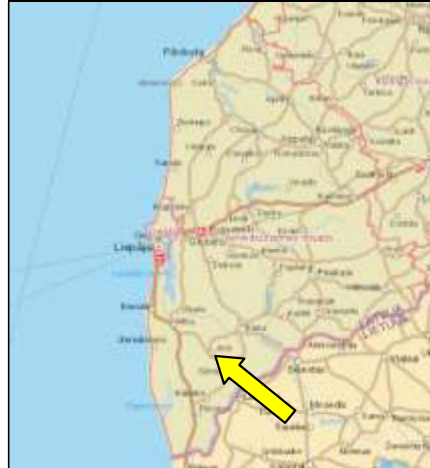
- uz zemes gabala atrodas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251 un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas neregistrēta būve (dārza māja) ar pamatiem un bez kadastra apzīmējuma. Vērtētājam nav nodrošināta iekļuve iekštelpās, tādēļ tiek pieņemts, ka iekštelpas atrodas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vadoties pēc VZD Kadastra uzmērīšanas rīkiem, vērtētājs nosaka šīs būves kopējo platību, un tā ir – 24.87 m². Šīs būves iespējamā vērtība tiek iekļauta Atzinumā norādītā vērtībā.



Visi izdevumi, kuri saistīti ar iepriekš minēto būvju reģistrāciju Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251, iekļauti nekustamā īpašuma aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

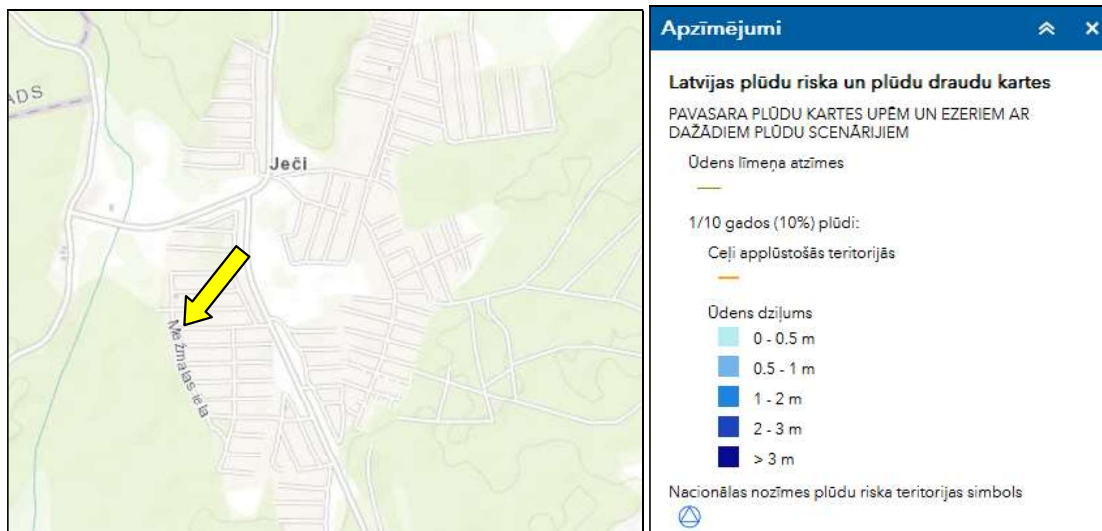
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_34

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 no Lielās ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



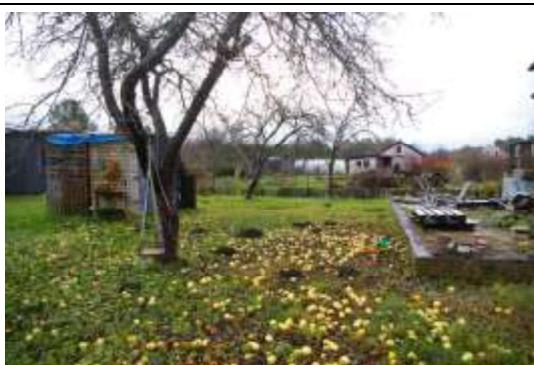
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Piekluve pie vērtējamā Objekta no 2.Saules ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253



Dārza mājas pamati ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001



Dārza mājas pamati ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra apzīmējuma, grodu aka



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251 neregistrēta dārza mājas ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.251 neregistrēta dārza mājas ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.251 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.251 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.251 neregistrēta šķūņa ēka bez kadastra apzīmējuma



Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.251 neregistrēta siltumnīcas ēka 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 V1220.

	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		

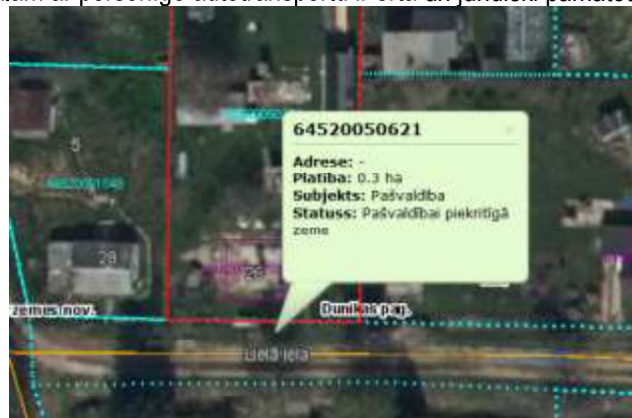
Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dunikas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,125 ha un kadastra apzīmējumu 6452 005 0253.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Lielās un 2.Saules ielām, kuras klātas ar apmierinošas kvalitātes grants/smilts ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Lielā 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 dārza mājas ēkas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 6452 005 0253 001 apraksts

Ēka celta 2000.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gadu. Uz apsekošanas dienu ēka sastāv no pamatiem.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	44,0
Tilpums, m ³	-
Fiziskais stāvoklis, %	5
Kopējā pamatu platība, m ²	40,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	-
Palīgtelpas, m ²	-
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

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

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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)	-	-