



2026.gada 20.aprīlī

Atzinums par 1/6 domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, Alsunga, Raiņa ielā 20**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/6 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6242 008 0164, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, Alsunga, Raiņa ielā 20**, ir reģistrēts Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000165151 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, Alsunga, Raiņa ielā 20** sastāv no: zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 un kopējo platību 0.2165 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001, saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 002.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrēto 2006.gada 27.janvāra nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz 1/6 domājamās daļas īpašnieka vārda reģistrētas atsevišķas lietošanas tiesības uz dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001 telpām Nr.6 (veranda); Nr.7 (gaitenis); Nr.9 (istaba), ar kopējo platību 25.3 m².

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa zvērīnātai 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 prasmī 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 1/6 domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, Alsunga, Raiņa ielā 20**, 2025.gada 23.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 000 (četri tūkstoši) 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas apraksts
 - 4.3 Telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 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 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	1/6 domājamā daļa nekustamais īpašums, kas atrodas Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, Alsunga, Raiņa ielā 20.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 23.novembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA; – 1/6 domājamā daļa. Pamats: 2004.gada 23.jūlija Valsts zemes dienesta Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.8-2.1.2/248, 1984.gada 18.jūnija pirkuma līgums, 2004.gada 9.janvāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), iereģistrēta zvērināta notāra A.Burbeckas aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.285.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļumā reģistrēto 2006.gada 27.janvāra nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz 1/6 domājamās daļas īpašnieka vārda reģistrētas atsevišķas lietošanas tiesības uz dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001 telpām Nr.6 (veranda); Nr.7 (gaitenis); Nr.9 (istaba), ar kopējo platību 25.3 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās telpas, kas izvietotas 2.stāvu dzīvojamā mājā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ģimeņu māju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamās telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 02.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.20903/005/2025-NOS. Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000165151 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 06.februāra Kuldīgas novada Būvniecības nodaļas izsniegtā informācija Par nekustamo īpašumu Raiņa ielā 20, Alsungā, Alsungas pagastā, Kuldīgas novadā ar kadastra numuru 62420080164 kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiga.lv , https://www.geolativija.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv/ .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Kuldīgas novada Būvniecības nodaļas iesniegto informāciju dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001 pārbūve ir kvalificējama, kā patvaļīga būvniecība.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000165151 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000165151 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000165151 IV.daļas 3.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- būves energoefektivitātes nav iesniegts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/ vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā; nedz reizi 10.gados, nedz reizi 100.gados.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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 apmierinošs, - apsekojot nekustamo īpašumu uz vietas tiek konstatēts, ka veikta dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001 pārbūve, ar patvaļīgās būvniecības pazīmēm, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.kuldiga.lv>

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

3.5. Ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorija

3.5.1. Definīcija

Ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijā galvenie zemju izmantošanas veidi ir vienģimeņu un divģimeņu un to palīgēku apbūve.

3.5.2. Atļautā izmantošana

- (1) Savrupmāju un diviņu māju dzīvojamā apbūve.
- (2) Dzīvojamo ēku palīgēku apbūve.
- (3) Izstrādājot detālplānojumu - mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu, kā arī sporta būvju, kafējnīcu un citu sabiedrisko iestāžu un apkalpes uzņēmumu apbūve.

3.5.3. Zemesgabala minimālā platība

Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība:

- (1) Savrupmāju ēku tipa apbūvei – 1200 m².
- (2) Diviņu ēku tipa apbūvei – 600 m².

3.5.4. Zemesgabala minimālā fronte

Jaunveidojama zemesgabala minimālā fronte:

- (1) Savrupmāju ēku tipa apbūvei – 30 m.
- (2) Diviņu ēku tipa apbūvei – 15 m.

3.5.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala apbūves blīvums Alsungas nedrīkst pārsniegt 30%.

3.5.6. Maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits

- (1) Maksimālais apbūves augstums – 8 m.
- (2) Blakus ēkām ielas frontē augstuma starpība nedrīkst būt lielāka par 1,5 m, šajā gadījumā jaunai ēkai par kritēriju ņemamas tuvākās blakus esošās ēkas. Apbūves augstumu mēra no zemes virsmas līdz tai ēkas daļai, kas aiztur gaismas plūsmu zem 45° leņķa.
- (3) Maksimālais stāvu skaits – 2 pilni stāvi (par pilnu stāvu netiek uzskatīts pagrabstāvs, kas virs zemes paceļas mazāk par 1,7m, kā arī mansardstāvs).

3.5.7. Būvlaide

Priekšpagalma dziļums – ne mazāk kā 3,0 m, ledibinātas būvlaides gadījumā būve novietojama uz būvlaides.

3.5.8. Citi noteikumi

- (1) Plānotās ģimeņu māju apbūves teritorijām pirms zemes vienību sadalīšanas vai apvienošanas vai būvniecības uzsākšanas ir jāizstrādā detālplānojums, ja uz teritoriju attiecas kāds no MKN Nr. 883 minētajiem gadījumiem vai bez detālplānojuma izstrādes nav iespējams nodrošināt šo Noteikumu 2.1.3. un 2.1.4. punktu prasības visā vienlaidus plānotās apbūves teritorijā.
- (2) Ēku būvdarbus ir atļauts uzsākt tikai pēc ielu vai pievedceļu izbūves, kas nodrošina to sasniedzamību, kā arī pēc vai līdztekus inženierkomunikāciju izbūvei.
- (3) Komposta vietu aizliegts ierīkot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, kā arī bez kaimiņa piekrišanas tuvāk kā 1,5 m no kaimiņa robežas.
- (4) Būvdarbus var uzsākt pēc ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšanas.

Informācijas avots: <https://geolativija.lv/geo>

VZD kadastra karte

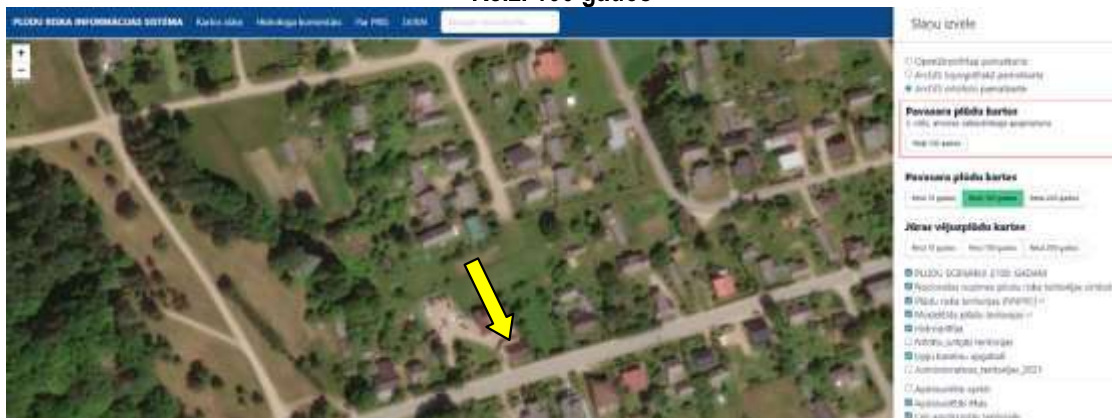


Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001



Skats uz dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 6242 008 0164 001



Skats uz Raiņa iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, apdzīvotā vietā Alsunga, Raiņa ielā 20.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 28 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotās vietas tentrā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Raiņa ielai. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās ēkas, celtas 30.-70.tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar betona bruģakmens un asfaltbetona ceļa segumu. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apdzīvotās vietas centrā atrodas sabiedriskā rakstura celtnes, skola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Apdzīvotās vietas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Kuldīgas novada uzskatāms par apmierinošu.

Zemes gabala/ēkas konfigurācija vidē.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/>

4.2 Ēkas apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara laika projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. sākuma daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1925.gads. Laika posmā no 2023 – 2025.gadam veika ēkas rekonstrukcija – pārbūve.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu, labu. Jumta segums labā tehnisko stāvoklī.

4.3 Dzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas. Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 25.3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 13 m². Telpu augstums ir – 2.50 m.

Tiek pieņemts ka Telpu plānojums bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Veranda	6	8.4						Apmierinošs
Gaitenis	7	3.9						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	9	13.0						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamās telpās neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.