



2026.gada 31.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **“Zaļenieki”, Grobiņas pagastā,
Dienvidkurzemes novadā, LV-3430**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6460 003 0137, kas atrodas **“Zaļenieki”, Grobiņas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3430**, ir reģistrēts Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000457211 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137 un kopējo platību 0,4ha un Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrētas jaunbūves (dzīvojamās ēkas) bez kadastra apzīmējuma un kopējo tās platību 164,88 m² (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 izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Zaļenieki”, Grobiņas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3430**, 2026.gada 22.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

72 300 (septiņdesmit divi tūkstoši trīs 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

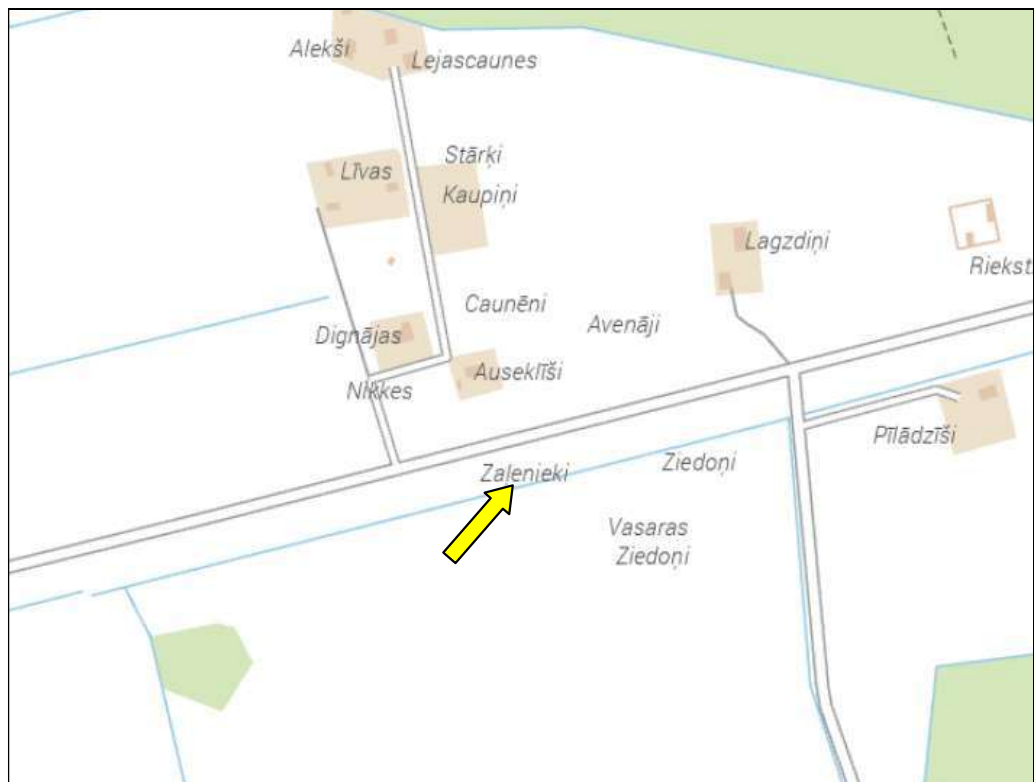
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6460 003 0137 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 Jaunbūves (dzīvojamās ēkas) bez kadastra apzīmējuma 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 “Zaļenieki”, Grobiņas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, LV-3430.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātā tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.jūnijs.
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 6460 003 0137 un kopējo platību 0,4 ha. Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma ar kopējo platību 164,88 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā mājas jaunbūve ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija /L/.
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 15.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātās tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.16373/005/2026-NOS. Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000457211 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Būvatļaujas kopija. Būvprojekta kopija, daļēji. 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 https://videscentrs.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās - 0.4000 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0003 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala esošā jaunbūve nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000457211 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	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts atrodas plūdu riska teritorijā.
1.17 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka: zemes gabalā pēc Dienvidkurzemes novada apstiprinātā projekta atrodas Dzīvojamā ēka-jaunbūve, bez kadastra apzīmējuma, bet dabā nav veikta projektā saskaņotās palīgēkas celtniecība; Dzīvojamā ēka-jaunbūve, bez kadastra apzīmējuma, nav reģistrēta Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000457211; Uz zemes gabala atrodas šķūņa ēka, kura nav reģistrēta VZD Kadastra informācijas sistēmā un Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000457211. Visi nākotnes izdevumi, kuri ir saistīti ar projekta izpildi un reģistrāciju VZD Kadastra informācijas sistēmā un Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000457211, ņemti vērā turpmākā nekustamā īpašuma aprēķinā.

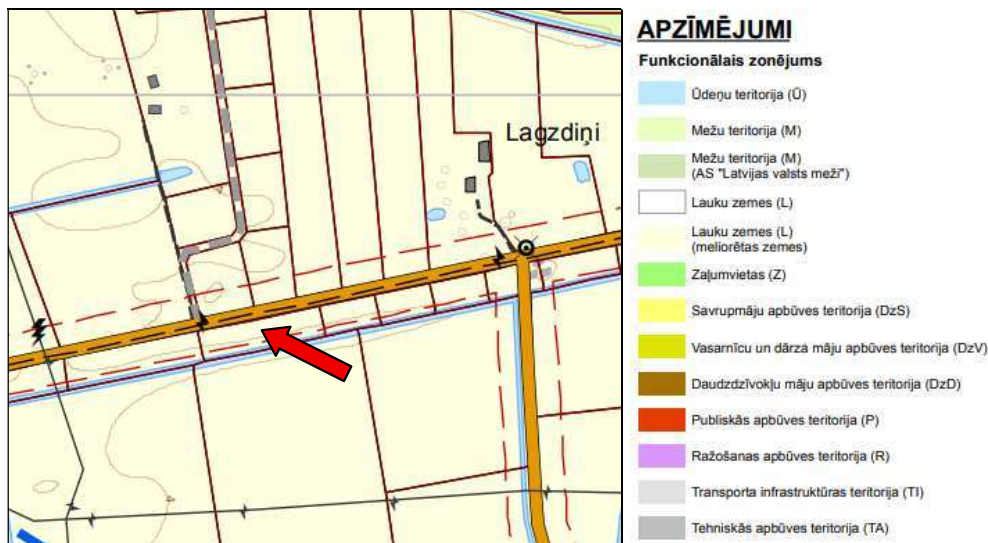
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

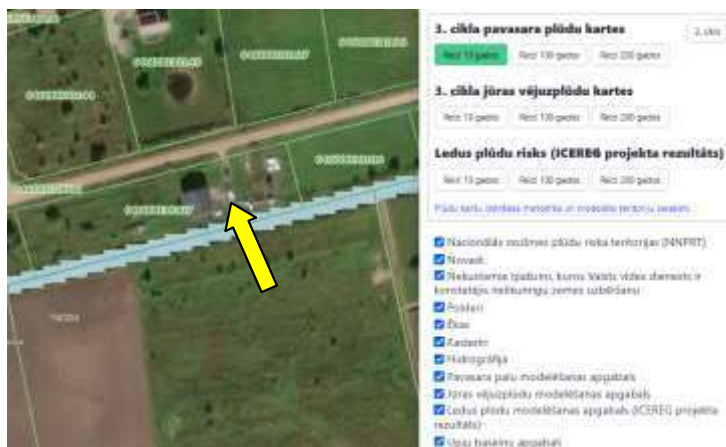


Informācijas avots:

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

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots:

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

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa puses



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma



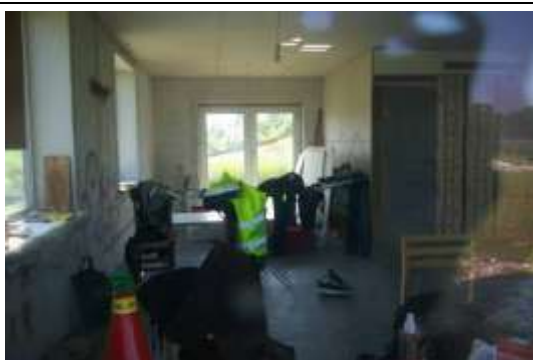
Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (dzīvojamā ēka) bez kadastra apzīmējuma, 1.stāvs



Jaunbūve (šķūņa ēka) bez kadastra apzīmējuma, kura nav reģistrēta Dienvidkurzemes novada Būvvaldes saskaņotā projektā

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada, Grobiņas pagastā, blakus Liepājas pilsētas robežai.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0,6	3,8	3,8	208

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Slimnīcas ielas, ir 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	X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Grobiņas pagastā uzskatāms par teicamu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6460 003 0137 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,4 ha un kadastra apzīmējumu 6460 003 0137.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Zeme zem ūdens	0.0579	14%
Zeme zem ēkām	0.3421	86%
KOPĀ	0.4000	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no vietējās nozīmes autoceļa, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma ar horizontālu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēkas, pagalmi, dabīga pļava. Zemes gabalā daļēji ierīkots pagalmi un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc Būvvaldes datiem)

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

4.3 Jaunbūves (dzīvojamās ēkas) bez kadastra apzīmējuma apraksts

Ēka uzsākta celt aptuveni pirms pieciem gadiem. Uz vērtēšanas dienu ēka nav nodota ekspluatācijā un notiek celtniecības darbi. Ēkas izmantotie materiāli ir atbilstoši mūdienu laiku prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs/teicams (celtniecības stadijā). Ēkas tehniskie dati iegūti no Dienvidkurzemes novada Būvvaldes aptiprinātā būvprojekta.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	124,6
Tilpums, m ³	647,0
Fiziskais stāvoklis, %	Nav datu
Kopējā telpu platība, m ²	149,88
1.stāvs, m ²	94,4
Masarda stāvs, m ²	70,48

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	Nav datu
Palīgtelpas, m ²	Nav datu
Āra telpas, m ²	15,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzbetons	Teicams
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglobetona bloku konstrukcija	Teicams
Nenesošās starpsienas	Vieglobetona bloku konstrukcija	Teicams
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Teicams
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	-
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Teicams
Jumta segums	Plānā skārda profilētās loksnes	Teicams
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Teicams
Ārdurvis	PVC	Teicams

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 teicams (bez apdares, dzīvošanai nepiemērots).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, bez apdares	Teicams
Sienas	Bez apdares	Teicams
Griesti	Bez apdares	Teicams

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 vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir teicamā tehniskā stāvoklī.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas Dienvidkurzemes novada Būvvaldes projektā apstiprinātās inženierkomunikācijas (pieņemot, ka tās ir izbūvētas).

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