



2026.gada 17.jūnijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, Basi, "Miezīši"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 6250 900 0008, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, Basi, "Miezīši"**, un reģistrēts Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.326 - 3, ar kopējo platību 66.5 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopīgiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 682/4848 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167001, no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167002, no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167003, no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167004, no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167005, no būves ar kadastra apzīmējumu 62500020167006 un zemes ar kadastra apzīmējumu 62500020167 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, Basi, "Miezīši"**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums 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 dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, Basi, "Miezīši"** (kadastra numurs 6250 900 0008), 2026.gada 12.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 600 (viens tūkstošis seši simti) **eiro**.

* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

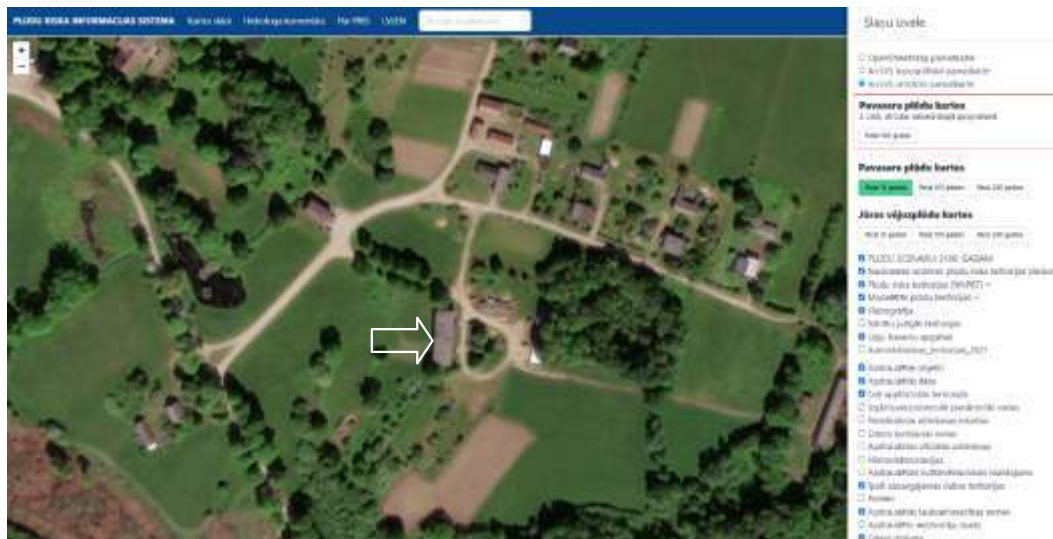
1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3 , kas atrodas Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, Basi, "Miezīši" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA; – 1/3 domājamā daļa. FIZISKA PERSONA; – 2/3 domājamās daļas. Pamats: 1993.gada 15. decembra vienošanās par dzīvokļa īpašuma nošķiršanu par pajām, Kuldīgas rajona tiesas 1998.gada 23. marta spriedums lietā Nr.2-392M2/3, 2008.gada 10. septembra vienošanās par zemes nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Pamats: 2026.gada 5.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) ar reģ. Nr.1086, izdevējs - zvērināta notāre Irīna Birzniece.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvots 3 istabu dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 66.5 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 27.maija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agnese Biķes Pieprasījums Nr.14784/005/2026-NOS. Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.326 - 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.hidro.meteo.lv/slani .
1.10 Apgrūtinājumi	Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.326 - 3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde	Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde
	
Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde	Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā
	
Koplietošanas telpas	Dzīvokļa ieejas durvis
	
Skats uz palīgceltnēm	Liepu ceļš

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā, apdzīvotā vietā - Basi.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 20 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Līdz Gudenieku pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 10 min. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotās vietas centrā Basi aptuveni 300 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

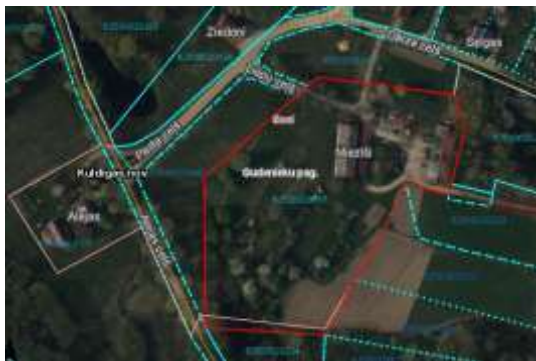
Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Liepu ceļam. Apkārtējo apbūvi veido savrupmājas, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70 - 80.- tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāts ar asfaltbetona un grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta centrā atrodas sabiedriska rakstura celtnes. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par daļēji apmierinošu.

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

Zemes gabala/ēkas konfigurācija vidē.



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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu/paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1974.gads.

Kāpņu telpa ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par daļēji apmierinošu, apmierinošu. Par pagraba telpu tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A un R debesu puses virzienos, uz pagalma pusēm. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 66.5 m², t.sk. dzīvojamā platība – 41.5 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.55 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

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

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	6,9						Daļēji apmierinošs
Sienas skapis	2	0,5						Daļēji apmierinošs
Pieliekamais	3	2,4						Daļēji apmierinošs
Virtuve	4	8,8						Daļēji apmierinošs
Sienas skapis	5	0,3						Daļēji apmierinošs
Vannas istaba	6	4,7						Daļēji apmierinošs
Tualete	7	0,9						Daļēji apmierinošs
Sienas skapis	8	0,5						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	9	14,1						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	10	15,4						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	11	12,0						Daļēji apmierinošs

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 vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne			Daļēji apmierinošs
Ūdens maisītāji			Daļēji apmierinošs
Klozetpods			Daļēji apmierinošs
Vanna			Daļēji apmierinošs

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 daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.