

2024.gada 13.novembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, Tirgoņu ielā 3A**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas  
8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam  
Jurim Kalniņam**

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6415 003 0142, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, Tirgoņu ielā 3A**, ir reģistrēts Priekules pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000188587 un sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 6415 003 0142, ar kopējo platību 4079 m<sup>2</sup>, uz kura atrodas citai personai piederoša būve (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Kalniņam** 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 **Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, Tirgoņu ielā 3A**, 2024.gada 09.novembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**1 800** (viens tūkstotis astoņi 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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

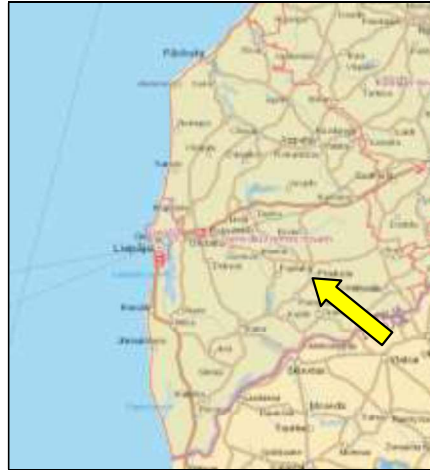
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
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
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 vērtības aprēķins
  - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.8 Neatkarības apliecinājums
  - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, Tirgoņu ielā 3A.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 09.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi). Atzīme – Bezmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 6415 003 0142 un kopējo platību 4079 m <sup>2</sup> uz kura atrodas citai personai piederoša būve.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar citām personām piederošām ēkām apbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jaukta centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots viengimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un tās uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Priekules pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000188587 datorizdruka. 2024.gada 29.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērinātas tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.15833/008/2024-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.lanida.lv">www.lanida.lv</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Priekules pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000188587 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Priekules pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000188587 II.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, 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 neatrodas plūdu riska teritorijā.

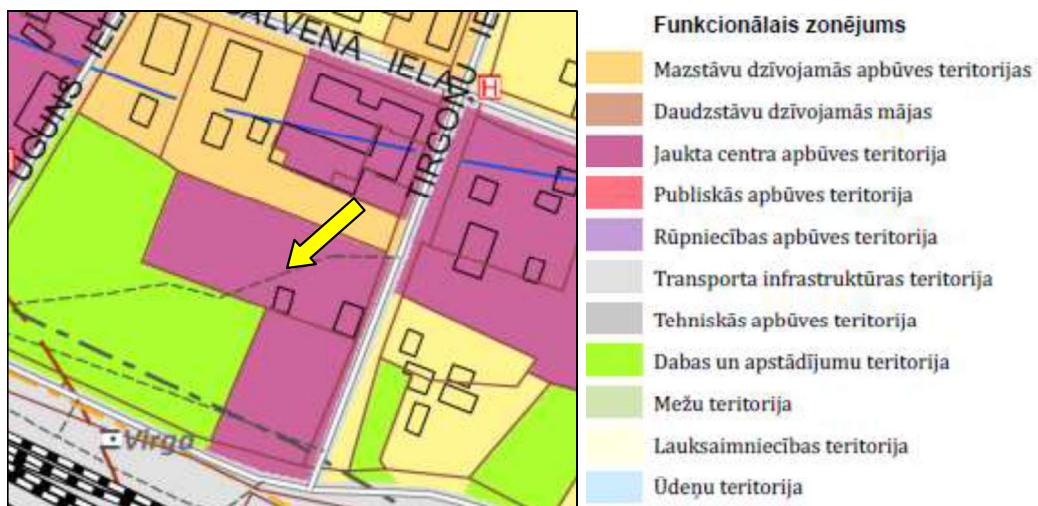
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



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

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:  
[https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_22680](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_22680)

## Īsskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuveks/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

### 3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142,  
kopskats no Tirgoņu ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142,  
kopskats no Tirgoņu ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142 atrodošā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142 atrodošā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142 atrodošā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142 atrodošā būve



Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6415 003 0142 atrodošā būve



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, kvartālā, ko veido Galvenā, Uguns, Raiņa un Tirgoņu ielas. Līdz Priekules pilsētas centram ir aptuveni 0,7 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Raiņa ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Ilmāja" ir aptuveni 17 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 36,9 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 Priekules pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4079 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 6415 003 0142.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Tirgoņu ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Tirgoņu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 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 vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēkas, asfaltbetonu ieklāts laukums, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Zemes gabalā ir ierīkots iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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