

2025.gada 28.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils pilsētā, Medņu ielā 5
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 15. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Sanijai Sproģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2700 009 0308, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Medņu ielā 5**, ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1107 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 un kopējo platību 548 m², dzīvojamās ēkas (pamatiem) ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 15. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Sanijai Sproģei**, 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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Medņu ielā 5**, 2025.gada 18.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 400 (astoņpadsmit tūkstoši četri 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

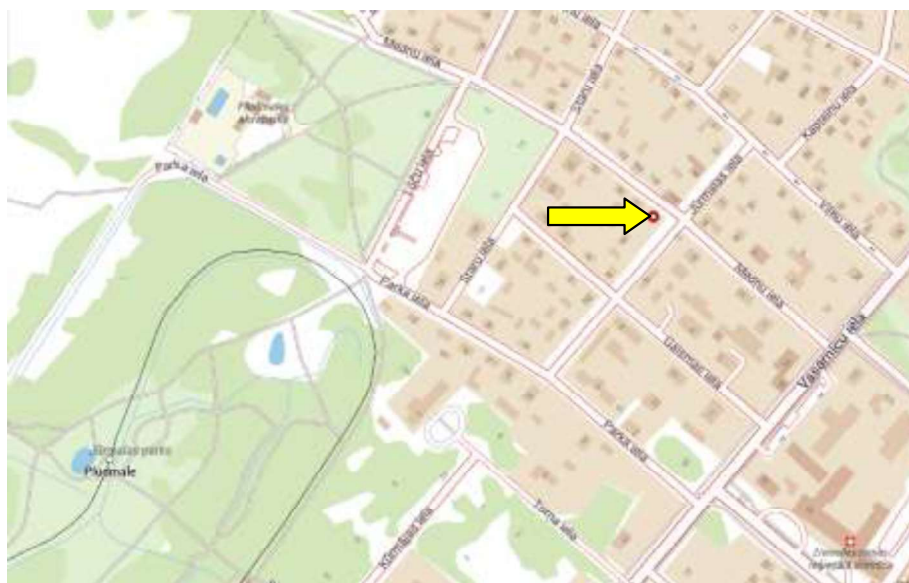
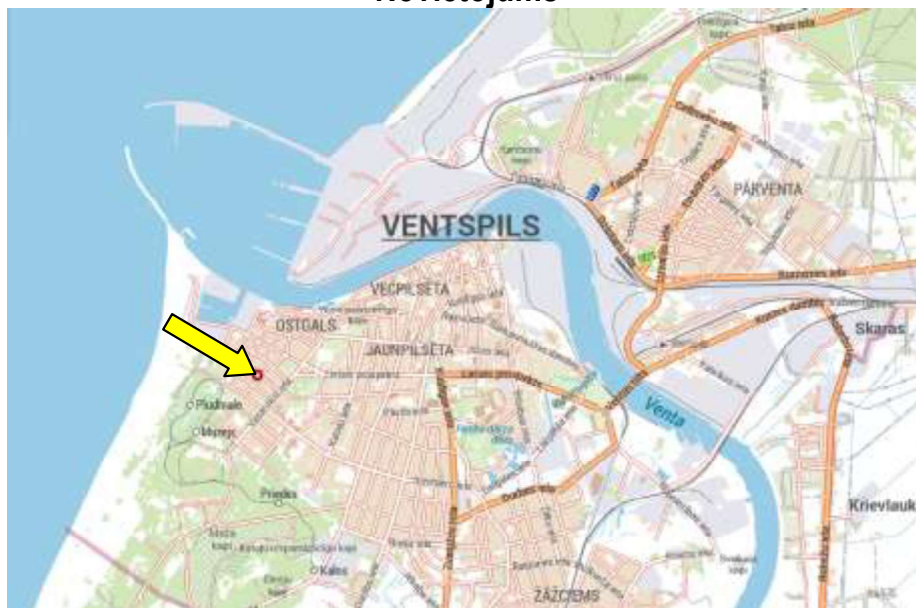
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 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 Ventspils pilsētā, Medņu ielā 5.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērināta tiesu izpildītāja Sanija Sproģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 18.martā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2017.gada 3.marta pirkuma līgums. 2017.gada 6.marta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 2700 009 0308 un kopējo platību 548 m ² , dzīvojamās ēkas (pamatiem) ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 001.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals uz kura atrodas sliktā tehniskā stāvoklī esoši ēkas pamati.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas dzīvojamās un darījumu JDzD apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 05.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes Pieprasījums Nr.02724/015/2025-NOS. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1107 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspils.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 0.0548 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. 0.0009 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku. 0.0548 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0019 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.0548 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. 0.0020 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1107 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1107 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemesgrāmatas nodalījumā un VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 001 nojaukta, ēkas pamatu fragmenti laika apstākļu ietekmē atrodas sliktā tehniskā stāvoklī un to atjaunošana nav ekonomiski pamatota, to vērtība netiek iekļauta tirgus vērtības aprēķinos, - zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētās palīgceltnes un VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētās būves ar kadastra apzīmējumiem 2700 009 0308 002; 2700 009 0308 004; 2700 009 0308 005 dabā neatrodas - nojauktas, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



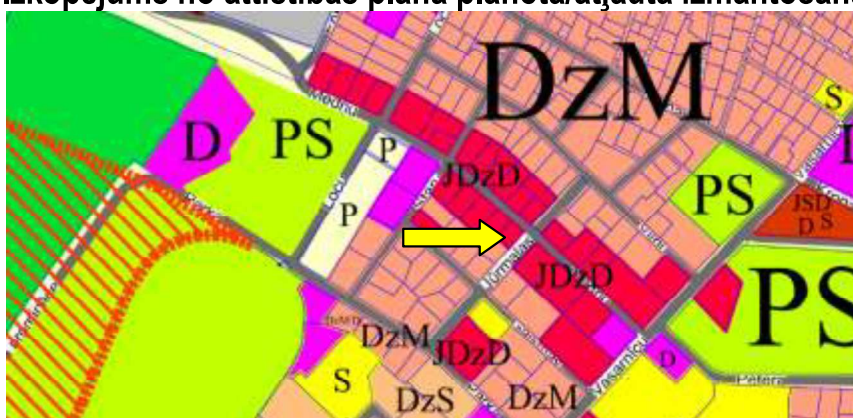
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu>

VZD kadastra karte



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

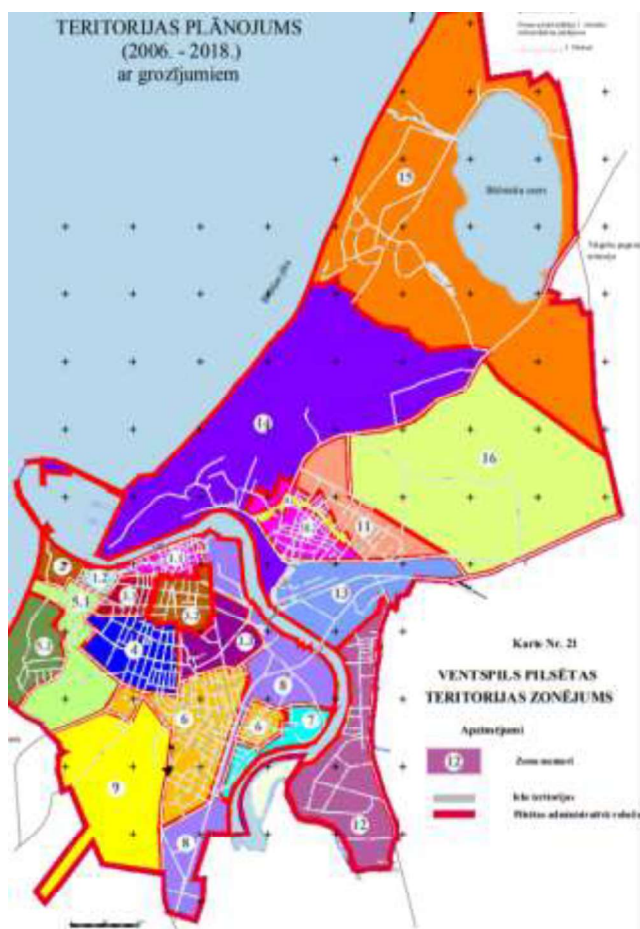
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana

- | | |
|---|---|
| D Darījumu iestāžu teritorijas | MC Meža parki |
| PS Izaugsmas teritorijas | PS Parki un skvēri |
| DS Dabiskās un/vai gēno uzplūdes vietas teritorijas | KPV Piemēģas vietu apstādījumu teritorijas |
| TP Transporta tehniskās apkalpes vietas | K Kapaštas |
| VS Veiksmīgās izstrādes objektu teritorijas | DS Darzniecības sabiedrību teritorijas |
| S Sabiedrības iestāžu teritorijas | Centra apbūves zona kur nav pieļaujama tikai Maasliņu dzīvojamā apbūve (DzM), bet citās izmantošanām |
| JDzD Jauktās sabiedrības un darījumu iestāžu teritorijas | Detālā plānojamās teritorijas |
| DzS Jauktās dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas | Teritorijas, kurām ir izstrādāti detālplānojumi |
| DzD 3 līdz 5 stāvu dzīvojamās dzīvojamās māju apbūves teritorijas | P Atsevišķi nodalītas atklātas auto stāvietas |
| DzD 6 un vairāk stāvu dzīvojamās dzīvojamās māju apbūves teritorijas | U Ūdenssaimniecības teritorijas |
| DzS Maasliņu dzīvojamās teritorijas | --- Iespējama būvniecība pēc 2015. gada |
| DzD Darzniecības teritorijas | --- Gājēju ceļi; Baltijas jūras aizsargzoni |
| DzS Darzniecības teritorijas | --- Iedzīvotāju teritorijas |
| VS Veiksmīgās izstrādes objektu teritorijas | --- pilsētas administratīvā robeža |
| TP Transporta tehniskās apkalpes vietas | --- [PAŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORIJAS |
| VS Veiksmīgās izstrādes objektu teritorijas | --- 1. Dabas ligzums – Būšnieku ezera krasts (Natura 2000) |
| VS Veiksmīgās izstrādes objektu teritorijas | --- 2. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis – |
| VS Veiksmīgās izstrādes objektu teritorijas | --- 3. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis – |

Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/2013-04-15_15_31_37_02_Planota_atlauta_izmantosana.pdf



5.5. ZONA Nr. 5

Teritorija starp Baltijas jūru, Medņu, Enkuru, Kroga, Vasamīcu, Inčiemu, Dzeņu, Roja, Saules ieliem, pilsētas administratīvās teritorijas robežu, Baltijas jūras krasta robežu.

Zona Nr. 5 sadalīta divās atšķirīgām teritorijām, 5.1 un 5.2:

5.5.1. Zonas Nr. 5.1 robežu apraksts

Teritorija starp Baltijas jūras krastu, Medņu, Enkuru, Kroga, Vasamīcu, Inčiemu, Dzeņu, Roja, Saules ieliem, pilsētas administratīvās teritorijas robežu, Vasamīcu ielu, Roja ielu, zemes gabala Roja ielā 2 A robežu, Pārka ielas turpinājumu tiešā robežlīnijā līdz Baltijas jūras krasta robežai.

5.5.1.1. Atpažīme izmantošana un tās rādītāji

5.5.1.2. Pieļaujamās atpāžīmes

(1) Taisnā 5.5.1. zonā maksimālā pieļaujamā atpāžīmes tīfums un atpāžīmes mērītālais rādītājs var būt patērētā iestāžu, atpāžīmes zemes gabala, kuras atpāžīmes tīfums šo noteikumu spēkā stāšanās brīdī ir maksimāli pieļaujama vai pārsniedz to, pieļaujama atpāžīmes tīfuma palielināšana (vis šo noteikumu spēkā stāšanās brīdī esošā) līdz 5%, kopumā nepārsniedzot 50%;

(2) pieļaujama divu tīfumu ierobežota zemes gabala apvienošana un jauna zemes gabala izveidošana pilsētā, kas ir mazāka par tabulā 5.5.1. noteikto jaunizveidojamā zemes gabala minimālo platību;

(3) jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība stūrā zemes gabalam var tikt samazināta par 25% no 5.5. tabulā noteiktās zemes gabala platības.

5.5.1. tabula

Nr.	Teritorijas atpāžīmes izmantošanas veids un to apzīmējuma nosaukums ar 3. modeļa	Atpāžīmes platība	Izmantošanas raksturlielumi						
			Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	Jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)
1.	Darījumu iestāžu teritorijas	D	1200	-	3**	20	70	40	30
2.	Jaunizveidojamā zemes gabala platība un darījumu iestāžu teritorijas	JDuD	1200	2000	2	20	60	40	10
3.	Sabiedrisko iestāžu teritorijas	S	-	-	2	30	70	60	40
4.	Mazsaziņu dzīvojamās atpāžīmes teritorijas	Dm	1200	2000	2	20	60	60	20
5.	Samērīgā dzīvojamā atpāžīmes teritorijas	Ds	2000	6000	2	15	40	60	-
6.	Pārka un siltuma teritorijas	PS	3000	-	1**	-	-	90	10
7.	Atpāžīmes iestāžu atpāžīmes teritorijas	P	-	-	1	-	-	5	5
8.	Transporta iestāžu atpāžīmes teritorijas	TS	3300	-	1	40	40	15	2
9.	Industriālās atpāžīmes teritorijas	TI	-	-	-	-	-	-	2
10.	Medņu teritorijas	MP	-	-	-	-	-	-	-
11.	Medu teritorijas	M	-	-	-	-	-	-	-
12.	Plūsmas teritorijas	PL	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapņu teritorijas	K	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pārka un siltuma teritorijas	PSV	-	-	-	-	-	-	-

* Rādītājs netiek ieviests pēc vispārīgajiem principiem, jo atpāžīmes šajā teritorijā nav galvenā izmantošanas raksturlielums. Atpāžīmes ir izņemtas raksturs, piemēram, koka zāles vai lauku sarkanu miju robežās, putniņi laukos u.t.t.

** Atpāžīmes tīfums ir noteikts uz vertikālo plosmju

*** Pārkaizņemšanas prioritāte izvērtējuma 5. t. stāvokā

*Transporta iestāžu (TS) atpāžīmes teritorijā esošie izmantošanas raksturlielumi nav mainīti

5.5.1.3. Komerciālā rakstura izmantošanu atpāžīmes

Maksimālā pieļaujamā komerciālā rakstura izmantošanas atpāžīmes kopā ar palīgizmantošanu atpāžīmes zemes vienības kopējā stūru platība var būt:

- jauktā dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorijā – 50%, ar nosacījumu, ka šīs prioritāte izvērtējuma 5. t. stāvokā
- jauktā sabiedrisko iestāžu un darījumu iestāžu teritorijā – 80% (minimālā atpāžīmes – 20%);

5.5.1.4. Būvniecība

Būvniecība iekļauja ar ielas sarkano līniju vai iedibinātās būvniecības, tās nosaka ar PAU, pamot vienā šajā AN noteikto un atbilstot pilsētbonitācijas atļauju un atļauju. Detālplānojamā teritorijā būvniecība netiek atļauta ar detālplānojamu.

5.5.1.5. Izņemumi un papildus informācija

- Teritorijas daļa atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargzonā;
- Zonā Nr. 5, atrodas aizsargjamā atpāžīmes teritorija- daļa no Vasamīcu rajona vēsturiskā pilsētbonitācijas pieminekļa teritorijas;
- Gadījumā, ja tiek apvienoti nekustamie īpašumi Pārka ielā 11, Pārka ielā 13, Pārka ielā 13A, tad zemes gabalam Pārka ielā 11, Ventspilī pārnoš (atpāžīmes) izmantošana nosakāma kā darījumu iestāžu atpāžīmes teritorija (D).

Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/03_apbuves_noteikumi.pdf

3.FOTOATTĒLI



Skats uz Medņu ielu



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308



Skats uz Jūrmalas ielu



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308



Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 2700 009 0308

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētā, Vasarnīcu ielas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Jūrmalas iela, Gaismas iela, Staru iela un Medņu iela, netālu no Ventspils pludmales un Baltijas jūras piekrastes.

Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Vasarnīcu ielas.

	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 Ventspils pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 009 0308 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 548 m² un kadastra apzīmējumu 2700 009 0308.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Medņu ielu vai Jūrmalas ielu, kas klātas ar labas kvalitātes betona bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Medņu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala Medņu ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 jauktai apbūvei un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X(pieslēguma vieta)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X(pieslēguma vieta)	
Kanalizācija	X(pieslēguma vieta)	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-