

2021.gada 5.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kandavas novadā, Kandavas pagastā, "Bētiņi"
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 114. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Pārslai Bērziņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9062 016 0035, kas atrodas **Kandavas novadā, Kandavas pagastā, "Bētiņi"**, ir reģistrēts Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.281 un sastāv no 2(diviem) neapbūvētiem zemes gabaliem, kadastra apzīmējumi 9062 008 0055 un 9062 016 0035, ar kopējo platību 13,9 ha, tajā skaitā meža zeme 3,75 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 114. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Pārslai Bērziņai** 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 **Kandavas novadā, Kandavas pagastā, "Bētiņi"**, 2021.gada 15.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 100 (vienpadsmit tūkstoši simts) 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

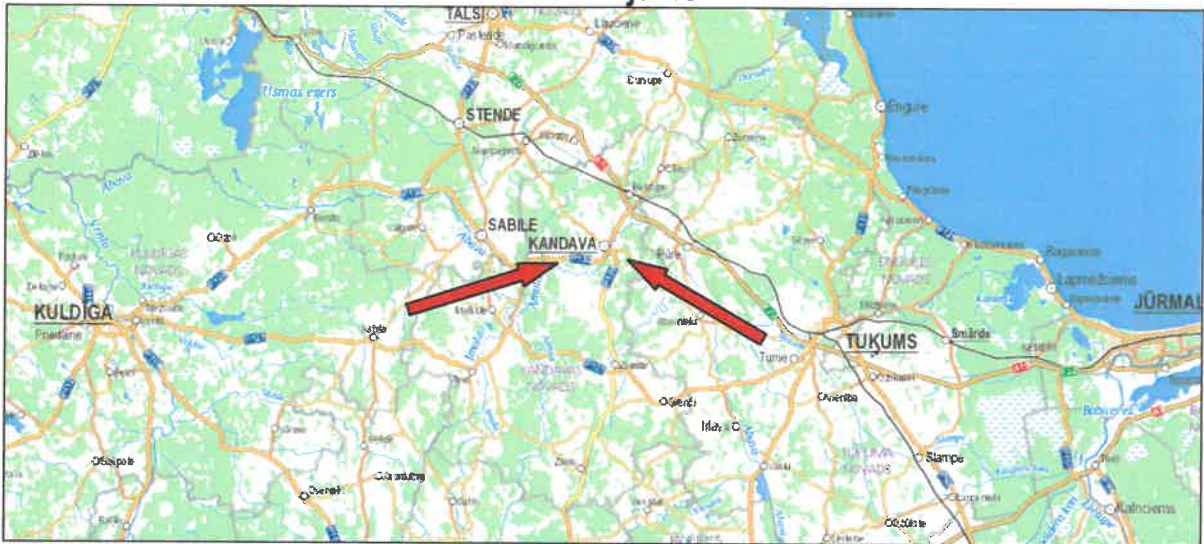
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9062 016 0035 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9062 0008 0055 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.3.4 Lauksaimniecības zemes 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 Kandavas novadā, Kandavas pagastā, "Bētiņi"
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērinātā tiesu izpildītāja Pārsla Bērziņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 15.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Kaspars Seleckis
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9062 016 0035 un kopējo platību 12,3 ha. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9062 008 0055 un kopējo platību 1,6 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Divi zemes gabali, viens no tiem piemērots lauksaimniecībai, otrs mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami divi zemes gabali.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Divi zemes gabali, viens no tiem piemērots lauksaimniecībai, otrs mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2021.gada 6.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērinātas tiesu izpildītājas Pārslas Bērziņas Pieprasījums Nr.04712/114/2021-NOS. Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.281 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Meža inventarizācijas dati. Meža zemju plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.281 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - divām augstsprieguma tīkla 110 kV EPL joslām 0,08 ha un 0,75 ha, - divām Dienvidu elektrotīklu 20 kV EPL joslām 0,42 ha un 0,14 ha, - SIA Lattelekom Tukuma telekomunikāciju centrs – sakaru gaisvadu līnija – 0,5 km, - nostiprināta nekustamā īpašuma tiesību aprobežojums Energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, rekonstrukcijai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai bez noteikta termiņa.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.281 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa apgrūtinājumi par labu saimniecībai "Strautiņi" 0,15 km.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.281 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Kandavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.281 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

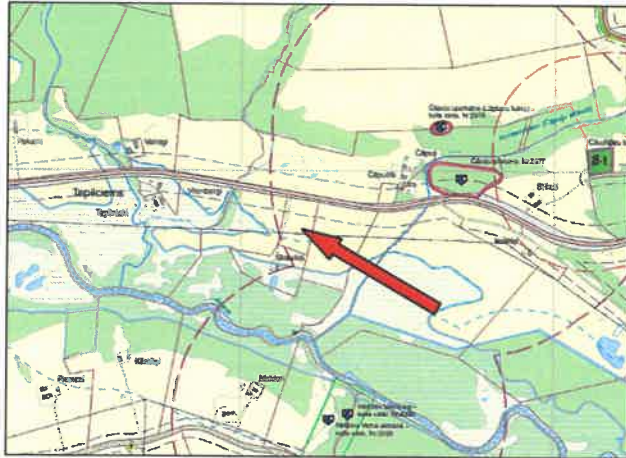
Novietojums



Nekustamā īpašuma Kandavas novadā, Kandavas pagastā, "Bētiņi" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana















PLĀNOTAIS (ATĻAULTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS	
■	ŪDEŅI /Ū/
■	MEŽI /M/
■	ĪPAŠAS NOZĪMES ZAĻUMVIETAS /ZĪ/
■	CITAS KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZC/
■	LAUKU ZEMES /L/

Informācijas avots: www.kandava.lv

3.FOTOATTĒLI

 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>	 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>	 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>
 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>	 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>	 <p>Zemes gabals 9062 008 0055</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>

 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>
 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>	 <p>Zemes gabals 9062 016 0035</p>

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kandavas novadā, Kandavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0	5 - 6	5 - 6	100

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
ledzīvotāju 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 Kandavas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9062 016 0035 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 12,3 ha un kadastra apzīmējumu 9062 016 0035.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,7	21,95
Meži	3,75	30,5
Krūmāji	0,8	6,5
Purvi	2,65	21,54
Pārējās zemes	2,4	19,51
KOPĀ	12,3	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu Kandavas - Pūre, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Vērtētājiem ir zināms, ka īpašumā ir augsts gruntsūdens līmenis. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots purvsaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,7 ha vai 21,95 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem, daļēji applūdušas.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 3,75 ha vai 30,5 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Meža augsnes daļēji auglīgas minerālaugsnes, zemākajās vietās pārmitras – traucēta virsūdeņu novadīšana. Mežizstrādi ieteicams veikt sala apstākļos. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 km līdz 0,7 km.

4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9062 008 0055 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,6 ha un kadastra apzīmējumu 9062 008 0055.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,6	1,6
KOPĀ	1,6	100

4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu Kandavas - Kuldīga, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,6 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.