



2026.gada 21.jūlijs.

Atzinums par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Jurīši"
Nosaukums: JURĪŠI
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam**

Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6468 005 0089, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Jurīši"**, ir reģistrēts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000022961 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 6468 005 0089 ar kopējo platību 52,3 ha, tajā skaitā meža zeme 6,69 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001 un kopējo platību 304,4 m², būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 002 un kopējo platību 205,0 m² un būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 003 un kopējo platību 22,2 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam** 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Jurīši"**, 2026.gada 30.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

34 500 (trīsdesmit četri tūkstoši pieci 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 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
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 002 apraksts
 - 4.3.3 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 003 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.5.5 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

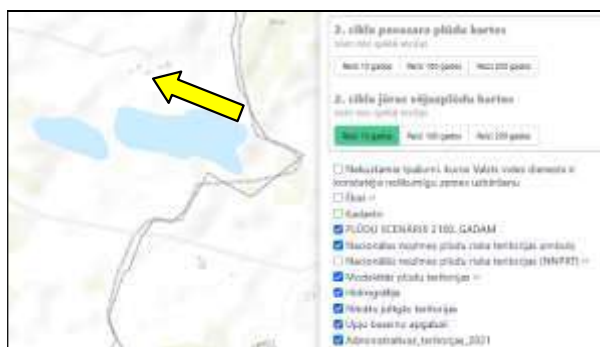
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, “Juriši” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 30.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – ½ domājamā daļa. Fiziska persona – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 un kopējo platību 1,93ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001 un kopējo platību 304,4 m². Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 002 un kopējo platību 205,0 m². Būve (pagraba ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 003 un kopējo platību 22,2 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un lielas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku un mežu teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un lielas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 16.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.25860/011/2026-NOS. Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000022961 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Meža inventarizācija. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1485 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.6992 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0016 ha; 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1485 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.5507 ha; 7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.0002 ha; 7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0.2448 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000022961 III.daļas 1.iedaļā izdarītās atzīmes: 1.1 - ceļa servitūts-0,2km/4m - 0.08 ha;

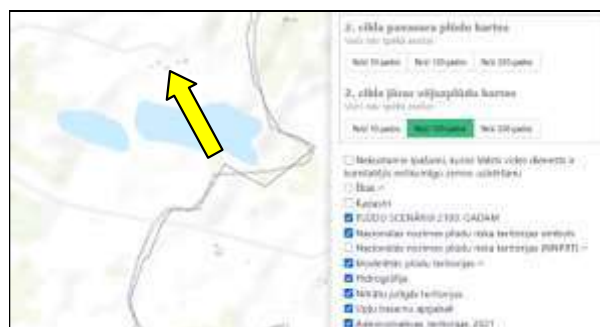
	1.2 - ceļa servitūts-0,4km/4m - 0.16 ha; 1.4 - ceļa servitūts-0,58km/12m - 0.69 ha; 1.5 - ceļa servitūts-0,58km/8m - 0.46 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: 7315030100 - ceļa servitūta teritorija 0.2900 ha. Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000022961 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000022961 VI.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - 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 https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas Objektu daļēji attiecināms, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas.
1.17 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētājam, zvērināta tiesu izpildītāja Pieprasījumā nav norādīta kontaktpersona, vērtētājam: - netika nodrošināta Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001 vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, un balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai piemērotā) tehniskā stāvoklī; - nebija iespējas piekļūt visai zemes vienības piemājas teritorijai, lai pārliecinātos vai uz tās neatrodas VZD Kadastra datus neregistrētas būves.

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados

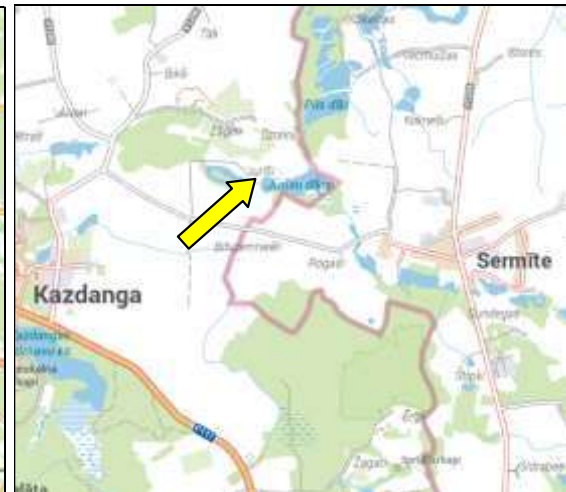
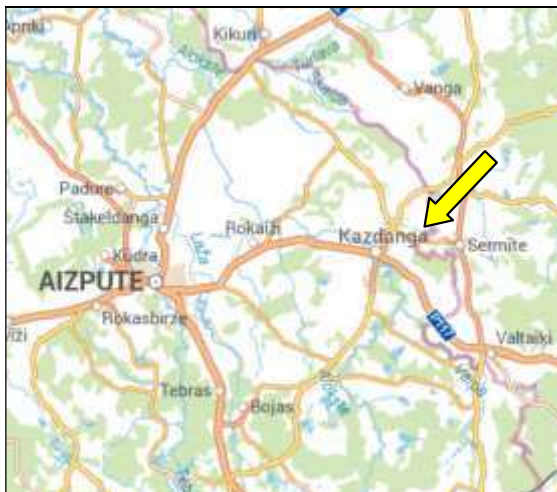


Informācijas avots: <https://pris.lvqmc.lv/slani>

½ domājamās daļas nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, “Juriši” piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI	
LAUKU TERITORIJAS	
	Lauku teritorijas
	Lauku apbūves teritorijas
	Mājlopu novietņu teritorijas
MEŽU TERITORIJAS	
	Mežu teritorijas
ŪDEŅU TERITORIJAS	
	Ūdenstilpes
	Ūdenšāķi
	Mellorācīju novadgrāvji
APBŪVES TERITORIJAS	
	Centra apbūves teritorijas
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Publiskās apbūves teritorijas
	Tehniskās apbūves teritorijas
	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas

Informācijas avots:

https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_162

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089, Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089, Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089, Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 002



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada, Kazdangas pagastā, starp apdzīvotām vietām Kazdanga un Sērmīte.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	1,8	2,7	50	170

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1296, kas ir aptuveni ir 1 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 Kazdangas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienības ar kopējo platību 52,3 ha un kadastra apzīmējumu 6468 005 0089.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	33.40	64%
Meži	6.69	13%
Zeme zem ēkām	0.90	2%
Pārējās zemes	11.31	22%
KOPĀ	52.30	100%

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

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



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar daļēji horizontālu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

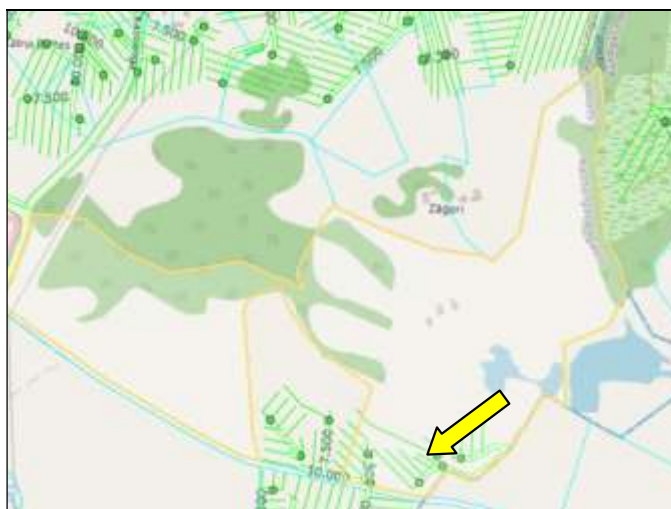
Zemes vienības mazāko daļu aizņem ēkas ar pagalmu un augļu koku stādījumi. Zemes gabalā ierīkots pagalmu un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

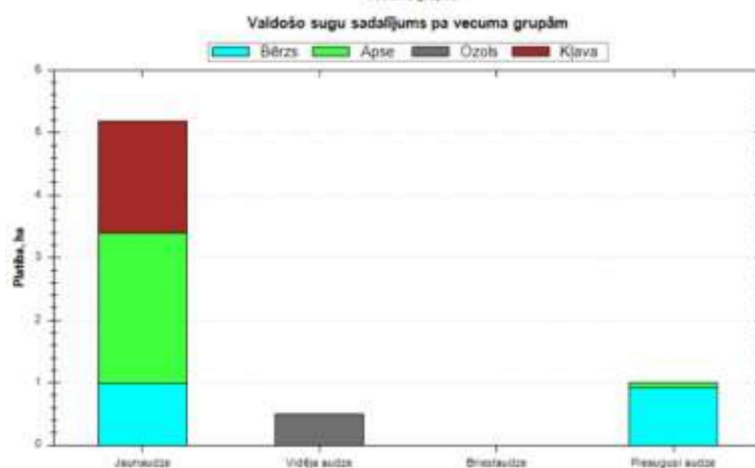
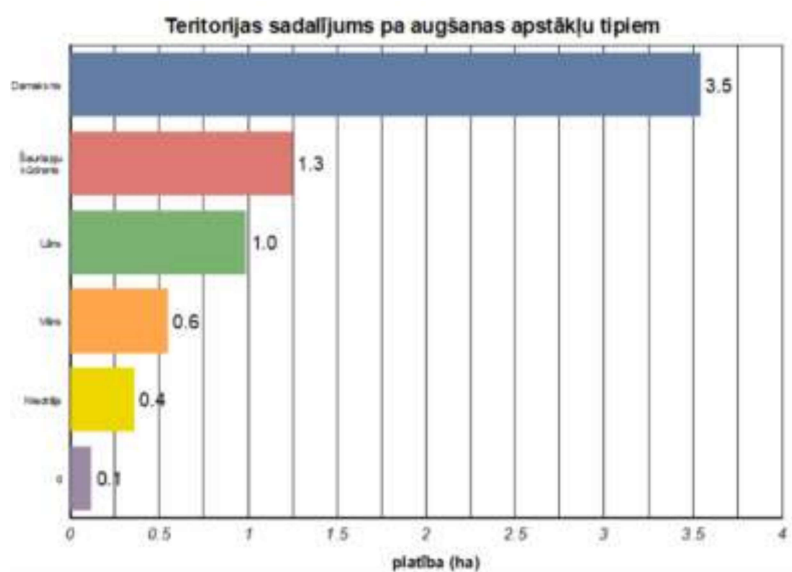
Lauksaimniecības zemes aizņem 33,4 ha vai 64 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 37 balles. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota, tā ir daļēji meliorēta.



Informācijas avots:
<https://topografija.lv>

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 6,69 ha jeb 13% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās minerālaugsnes un auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas kļava, apse. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzes vecuma audzes.





4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 001 apraksts

Ēka celta 1918.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” un mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	141,0
Tilpums, m ³	800,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	304,4
1.stāvs, m ²	119,6
2.stāvs, m ²	76,3
-1.stāvs, m ²	108,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	97,9
Palīgtelpas, m ²	206,5
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu	Teicams
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Plānā skārda loksnes	Teicams
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda renes un caurules	Teicams
Logu ailes	PVC	Teicams
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 apmierinošs (dzīvošanai piemērots).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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)	-	-

4.3.2 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 002 apraksts

Ēkas celtas 1918.gadā, VZD datos nav atzīmes par būvju ekspluatācijā pieņemšanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Ēku tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	194,6
Tilpums, m ³	695,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	205,0
1.stāvs, m ²	141,8
2.stāvs, m ²	63,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m ²	60,6
Palīgtelpas, m ²	144,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūra konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Ķieģeļu mūra konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Betona apmetums	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Jumta segums	Māla kārneņi	Daļēji apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	-	-

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 slikts (dzīvošanai nepiemērots).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

Šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

4.3.3 Būves (pagraba ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0089 003 apraksts

Ēka celta 1918.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	46,9
Tilpums, m ³	52,0
Kopējā telpu platība, m ²	18,4
Fiziskais stāvoklis, %	V4
1.stāvs, m ²	22,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m ²	22,2
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās asbestcements loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-

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 slikts (saimnieciskai darbībai nederīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma meža tirgus vērtību var noteikt pielietojot divas vērtēšanas pieejas (salīdzināmo darījumu un ieņēmumu). Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti divās daļās:

- meža zeme;
- mežaudze.

Meža zemes (6,69 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma pa augšanas apstākļu tiptiem.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.2,39.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;