



2025.gada 22.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils novadā, Piltenes pagastā, "Laimiņas"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 13.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ilzei Zēbergai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9833 007 0178, kas atrodas **Ventspils novadā, Piltenes pagastā, "Laimiņas"**, ir reģistrēts Piltenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000220049 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9833 007 0178 un kopējo platību 2.58 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 13.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ilzei Zēbergai**, 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 novadā, Piltenes pagastā, "Laimiņas"**, 2025.gada 08.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

10 700 (desmit tūkstoši septiņi 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

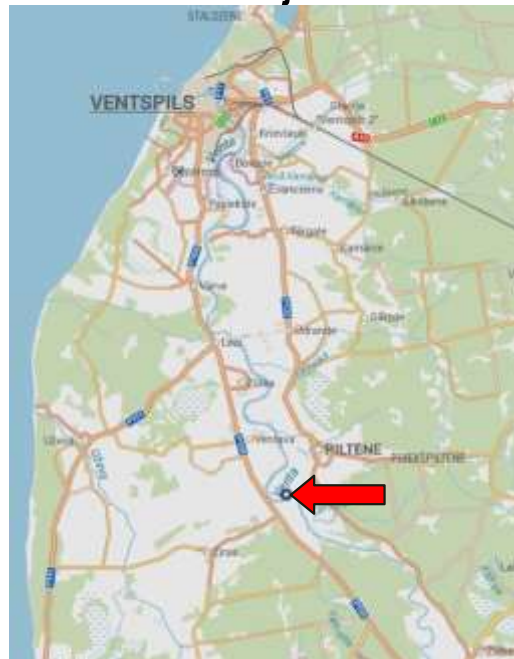
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9833 007 0178 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma 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 novadā, Piltenes pagastā, "Laimiņas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērināts tiesu izpildītājs Ilze Zēberga.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 08.maijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2007.gada 4.oktobra dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 9833 007 0178 un kopējo platību 2.58 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemju (L), meža zemju (M) zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 06.maija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas Pieprasījums Nr.05891/013/2025-NOS. Piltēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000220049 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspilsnovads.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensteces aizsargjoslas teritorija 2.5800 ha. - tauvas joslas teritorija gar upi 0.1500 ha. - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.2900 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piltēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000220049 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts. 0.1 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Piltēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000220049 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Piltēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000220049 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 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.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

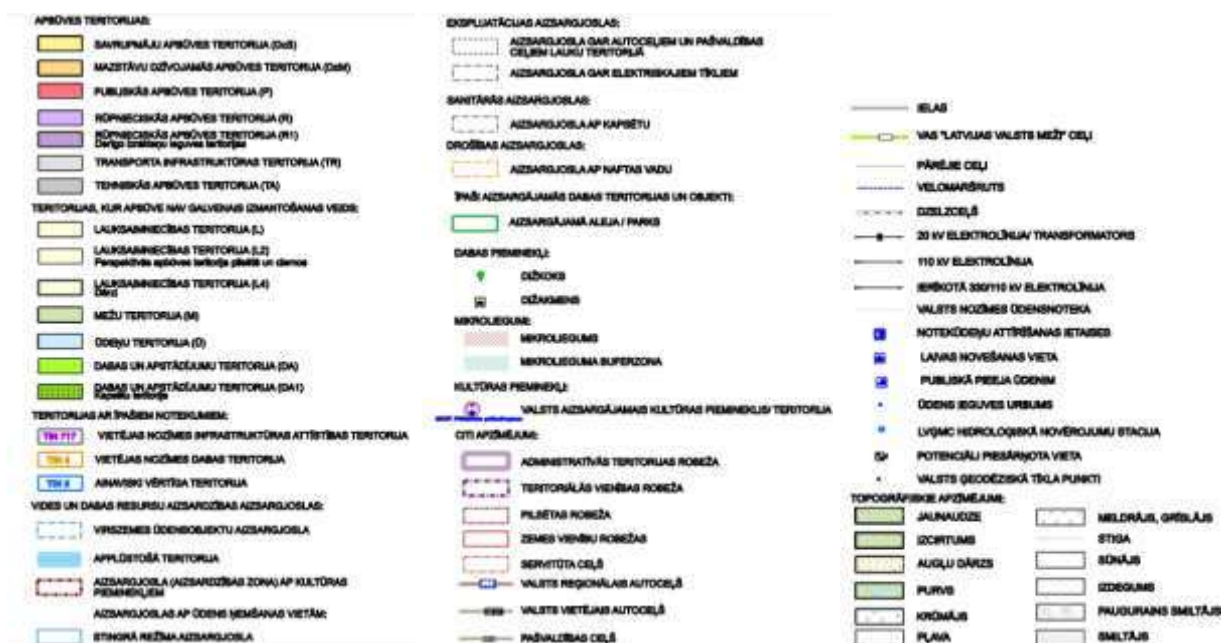
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://ventspilsnovads.lv/images/stories/Teritorijas%20planojumi/2016/Piltenes_pagasts_funkcionalais_zonejums.pdf

4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

4.11.1.1. Pamatinformācija

Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un arī to saistītajiem pakalpojumiem.

4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

Viensētu apbūve (11004).

Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

Lauksaimnieciskā izmantošana (22001).

Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

4.11.1.3. Teritorijas papildizmantotības veidi

Vasarnīcu apbūve (11002).

Dārza māju apbūve (11003).

Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

Kultūras iestāžu apbūve (12004).

Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

Derīgo izrakteņu ieguve (13004).

Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).

Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Transporta līnētis infrastruktūra (14002).

Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

Notikumu apbūve (14004).

Lidostu un ostu apbūve (14005).

Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

Mežsaimnieciskā izmantošana (21001): Mežsaimnieciskā izmantošana, ievērojot 450. punkta prasības.

Informācijas avots:

https://ventspilsnovads.lv/images/stories/Teritorijas%20planojumi/2016/Teritorijas_izmantosanas_un_apbuves_noteikumi.pdf

VZD kadastra karte



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

Plūdu riska un plūdu draudu karte



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz Ventas upi	Skats uz Ventas upi
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178	Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178	Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178	Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 9833 007 0178

	
Skats uz piebraucamo ceļu, upes stāvkrasts bīstami tuvu ceļam	Servitūta ceļš zemes gabalā

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils novadā, Piltenes pagastā, robežojas ar Ventas upes krasta joslu. Līdz Ventspils novada centram ir aptuveni 27 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Piltenes pagasta centram Piltenē ir aptuveni 3 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas Piltenes centrā aptuveni 3 km attālumā.

	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 novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9833 007 0178 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 2.58 ha un kadastra apzīmējumu 9833 007 0178.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu Ceļš Parka iela – Pīkas – Zeltkalni, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Zemes gabalu šķērso pašvaldības autoceļš Ceļš Parka iela – Pīkas – Zeltkalni, kuram noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu, stāvkrastu Ventas upes virzienā. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un koki, krūmāji.

Zemes gabals robežojas ar Ventas upes krasta joslu, daļa no zemes gabala Ventas upes joslā.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

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 pieeju 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.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā 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;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.