

2025.gada 24.novembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, “Minerāli”
nosaukums: **Minerāli**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6268 003 0158, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, “Minerāli”**, ir reģistrēts Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000188225 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 un kopējo platību 0.61 ha, ēkas - šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001 un kopējo platību 691 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ievai Levei**, 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 “INTERBALTIA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, “Minerāli”**, 2025.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 900 (četri tūkstoši deviņi 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 īpašuma 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

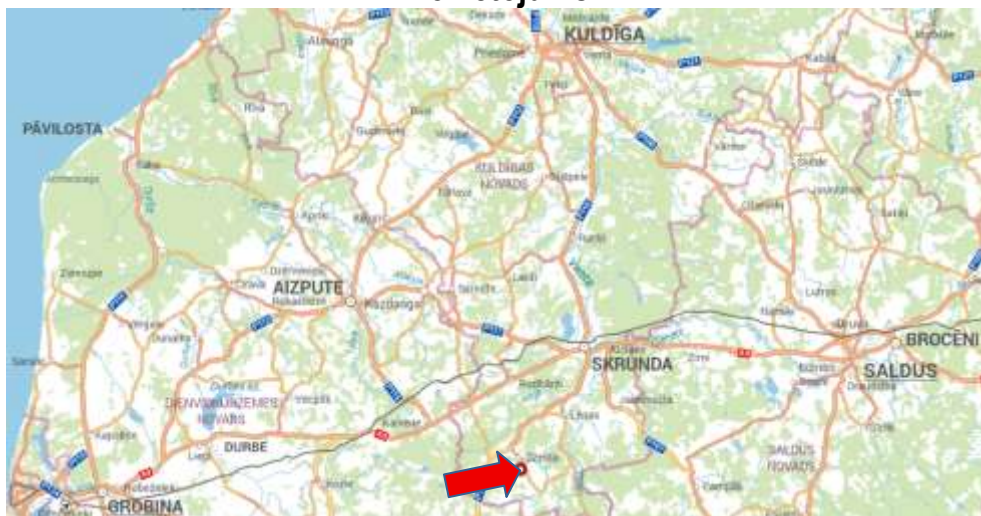
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 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
 - 4.3 Ēkas - šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001 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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, "Minerāli" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināts tiesu izpildītājs leva Leve.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 14.novembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2005. gada 27. jūlija Valsts zemes dienesta Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.10A-1.2/K/179, 2005. gada 14. septembra līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.33/P3596, 1997. gada 10. februāra pirkuma līgums, apliecināts Nīkrāces pagasttiesā ar reģ.Nr.24.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 un kopējo platību 0.61 ha. Ēka - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001 un kopējo platību 691 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neizmantota šķūņa/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju, Rūpniecības zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 13.novembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr.17200/002/2025-NOS. Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000188225 datorizdruka. 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.kuldiga.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.6064 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000188225 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra Nr.6268 003 0029; 6268 003 0122. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija. 0.0200 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000188225 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000188225 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs, Uz zemes gabala atrodas nojume, kas nav reģistrēta VZD kadastra informācijas sistēmā, - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - 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/>

VZD kadastra karte



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

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Apzīmējumi

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---|--|--|--|--|---|---|---|---|--|--|--|---|--|---|---|--|---|--|---|--|
| Savrupmāju apbūves teritorija | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | Publiskās apbūves teritorija | Lauktas centra apbūves teritorija | Rūpniecības apbūves teritorija | Tehniskās apbūves teritorija | Transporta infrastruktūras teritorija | Ūdeņu teritorija | Mežu teritorija | Dabas un apstādījumu teritorija | Lauku teritorija | Pagasta robeža | Ciema robeža | Autoceļu aizsargjosla | Kapsētu aizsargjosla | Elektrotīnija (110kV) | Elektrotīnija (110kV) | Elektrotīnija (330kV) | Elektrotīnija (330kV) | Atitrtšanas iekārtu aizsargjosla | Natura 2000 teritorija | Valsts aizsargājamie Kultūras pieminekļi, aizsardzības Nr. | Valsts aizsargājamā Kultūras pieminekļa aizsargjosla | Ūdensobjektu aizsargjosla | Applūstošās teritorijas | Zemes vienības robeža | Autoceļš ar cieto segumu | Autoceļš ar grants segumu | Zemes ceļš | Lauku un meža ceļš | Centralizēta ūdens ņemšanas vieta | Ūdens urbuma stingrā režīma aizsargjosla | Ūdens urbuma ķīmiskā aizsargjosla | Sakaru kabelis | Gāzes vads (spiediens = 1.6MPa) |
|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---|--|--|--|--|---|---|---|---|--|--|--|---|--|---|---|--|---|--|---|--|

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_168#nozoo

Apbūves noteikumi

3.2. Lauksaimniecības teritorijas

266. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visā veidā lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītiem pakalpojumiem
267. Atļauti izmantošana:
- 267.1. Lauksaimnieciskā izmantošana.
- 267.2. Vienotu apbūve.
- 267.3. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
- 267.4. Viegla rūpniecības uzņēmumu apbūve.
- 267.5. Ērīgu izstrādes ioguve.
- 267.6. Energoapgādes uzņēmumu apbūve, veicot publisko apsestienā.
- 267.7. Publiska telpa ar vai bez labiekārtojuma.
- 267.8. Melnsaimnieciskā izmantošana.
- 267.9. Vēja elektrostacijas.
- 267.10. Nefelē ražošanas objekti pats ražošanas produkcijas pārsūtībai.
- 267.11. Telekomunikāciju sakaru telpu un tīklu.
268. Kā papildizmantošana ir atļauts:
- 268.1. Izstrādāt ar vai pakalpojumu objektu apbūvi, veicot publisko apsestienā.
- 268.2. Vairāksaimniecības telpu apbūvi veicot publisko apsestienā.
- 268.3. Tīklu un atļautas izstrādes apbūvi. Objektu ar pilnā apsestienā un perspektīvu skatu virs 20. gaisa publiskā apsestienā.
- 268.4. Kultūras telpu apbūvi.
- 268.5. Sporta tīklu un telpu apbūvi.
- 268.6. Reliģisko organizāciju telpu apbūvi.
- 268.7. Veselības apsestienā un sociālās apsestienā telpu apbūvi.
- 268.8. Dabiskās apsestienā telpu apbūvi.
269. Zemesgabala minimālā platība 2 ha. Inženierzinātniskā apbūve tīklu un objektu izstrādāt atļauts atbilst zemes gabalam ar minimālo platību 400 m².
270. Zemesgabala maksimālās apbūves blīvums 10%.
271. Uz vienas zemes vienības atļauts izveidot divas dzīvojamās mājas ar pūlītājiem.
272. Maksimālās zemes skatu 3 stāvi ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti atļauti izmantošanai.
273. Citi noteikumi
- 273.1. Jaunu dzīvojamu tīklu būvniecība ir atļauta tikai pēc sava vai piederēja lēmuma, kas nodrošina to saimniecību.
- 273.2. Apbūve ir pabeigta tikai tajā teritorijā daļēji, kas to nodrošina dabas aizsardzības normatīvo akti.
- 273.3. Izstrādāt zemes gabalu ērīgu izstrādes telpu un ioguve, vēja elektrostacijas, kā arī telekomunikāciju sakaru telpu izbūvi ir atļauts, veidojot normatīvo aktu prasības un tā, kas nodrošina dabas aizsardzības normatīvo aktus un noteikumu izstrādes telpu un ioguve zemes gabalu īpašnieka tiesības un intereses (pēc C.I. 10334, 10339, 10432).
- 273.4. Izbūvējot vēja elektrostacijas, kas augstums pārsniedz 20 m, pirms tam jāveic atbilstošas atļaujas un vai novērtējuma. Būvniecība vēja elektrostacijas izbūve, ja tie var negatīvi ietekmēt NATURA 2000 teritorijas.
- 273.5. Vēja elektrostacijas būvniecības gadījumā jānodrošina to ietekme uz atvairu.
- 273.6. Nevienam tīklu vai tīklu nodrošināt tīklu tīklu par pilnā atvairu no autoceļiem un tīklu par 10 m no zemesgabala robežas.

3.7. Rūgniecības apbūves teritorijas

305. Rūpniecības apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbību un attīstību nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko aplūdi un transporta infrastruktūru.
306. Atļautā izmantošana:
 - 306.1. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve.
 - 306.2. Smagās rūpniecības uzņēmumu apbūve.
 - 306.3. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
 - 306.4. Akrurumu apsaimniekošanas un pļautrīdes uzņēmumu apbūve.
 - 306.5. Inženiertehniskā infrastruktūra.
 - 306.6. Transporta infrastruktūra.
 - 306.7. Energoapgādes uzņēmumu apbūve.
307. Kā papildizmantotana ir atļauta:
 - 307.1. Birņu ēku apbūve.
 - 307.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve.
 - 307.3. Vairumtirdzniecības apbūve.
 - 307.4. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.
 - 307.5. Elektroenerģijas ražošanas uzņēmumu apbūve.
 - 307.6. Silhumerģētisko ražotņu apbūve.
 - 307.7. Transporta uzņēmumu apbūve.
 - 307.8. Sabiedrisko garāžu apbūve.
 - 307.9. Nolikatu apbūve un atklātas nolikatu teritorijas.
 - 307.10. Fernas un mājlopu novietnes (tikai ārpus pilsētas un ciemtiem).
 - 307.11. Degvielas un gāzes uzpildes stacijas.
 - 307.12. Vēja elektrostacijas.
308. Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 2000 m².
309. Maksimālās apbūves blīvums – 60%.
310. Ēku un būvju augstums tiek noteikts pēc objektu tehnoloģiskajām īpatnībām atbilstoši normatīvu prasībām, maksimālais augstums – 20 m. Pieļaujamas augstākas izbūves, ja to paredz tehnoloģija.
311. Citi noteikumi:
 - 311.1. Priekšpagalmā un ārējos sānpagalumos aizliegti atklāti izejvielu, ražošanas atlieku, būvgružu un cita atkritumu uzglabāšanas laukumi.
 - 311.2. Uzņēmuma samērā aizsargjosla pilnā zemesgabala robežās, izņemot gadījumus, kad viena objekta aizsargjosla iespējams izņemot arī kā cita objekta aizsargjoslu.
 - 311.3. Vismaz 5% no zemesgabala platības jāparedz apstādījumiem.
 - 311.4. Bīvdarbus var uzsākt pēc lirtās ugunsdrošības lēmumspādes nodrošināšanas.
 - 311.5. Detālplānojumā vai būvprojekti paredz pasākumus apkārtnējo teritoriju aizsardzībai pret troksni un cita veida piesārņojumu.

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_168#nozoom

3.FOTOATTĒLI

Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158
Skats uz ēku - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001	Skats uz ēku - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001
Skats uz ēku - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001	Skats uz ēku - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001
Elektrības sadalne	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, netālu no apdzīvotās vietas Dzelda.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 54 km jeb 45 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotās vietas centrā Dzelda aptuveni 1.7 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 Kuldīgas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0.61 ha un kadastra apzīmējumu 6268 003 0158.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1276 Tukuma dzimnavas - Dzelda puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants, asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 200m pa pašvaldības autoceļu Brūveri – Dejas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkas, 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	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Ēkas - šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6268 003 0158 001 apraksts

Ēka celta 1983.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkai piebūvēta nojume, kas nav reģistrēta VZD kadastra informācijas sistēmā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs, neapmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	730.8
Tilpums, m ³	3508
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V3 apmierinošs
Kopējā telpu platība, m ²	691
1.stāvs, m ²	691

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzbetona, metāla konstrukcijas	Apmierinošs, daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Azbestcements loksnes, koka dēļi	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu, PVC	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Kāpnes	Ārējās - metāla	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		-
Griesti		-

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, 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 uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
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 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 pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējamais īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Izmaksu 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.

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;
- 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 īmniekiem, 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.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Kuldīgas novada (tsk. bijušo Skrundas novada) teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Lauku zemju, Rūpniecības zemju teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, esošo apbūvi - mūsdienīgu prasībām daļēji atbilstoša šķūņa ēka ar zemes gabalu, ēkas tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienīgu prasībām atbilstoša noliktavas ēka ar zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Šogad krietni sasparojusies kredītēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājokļa kredītēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei mājaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājokļa kredītu. Turklāt jauno mājokļa kredītu procentu likmes ir krietni tuvākas eirozonas vidējam rādītājam, kas ļauj hipotekārajai kredītēšanai Latvijā plaukt. Kredītu atlikums mājaimniecībām augustā audzis par 8.9 % (salīdzinājumā ar pagājušā gada augustu), sasniedzot 6.6 miljardus eiro. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums gada laikā audzis par 18.6 %, sasniedzot 6.4 miljardus eiro. Mājaimniecībām būtiski – par 8.6 % pret iepriekšējā gada augustu – audzis mājokļu kredītu atlikums, un tas ir straujākais hipotekārās kredītēšanas pieaugums Latvijā ilgā laika periodā. No jauna izsniegto hipotekāro kredītu apjoms jūlijā un augustā bijis rekordliels. Tas skaidrojams gan ar pievilcīgām procentu likmēm (ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī mazākas banku pievienotās likmes), gan aktīvāku konkurenci starp bankām. Arī vasarā iedzīvotāji turpināja savu hipotekāro kredītu pārkredītēšanu – kaut arī pārskatīšanas aktivitāte bijusi nedaudz zemāka kā pavasarī, tā joprojām bija samērā liela. Nedaudz lēnāks kļuvis patēriņa kredītu atlikuma pieaugums (11.6 % augustā salīdzinājumā ar augustu pērn).

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkredītēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkredītēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkredītē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35%.

(Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Ražošanas un noliktavas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2024.gads ir bijis ar vidēji aktivitāti. Noliktavu telpām, īpaši nomaī, pieprasījums ir bijis augsts. Ir pieprasījums pēc ražošanas telpām ar iegādi. Telpās, kas būvētas pēdējā desmitgadē, vakances ir nemainīgi zemas. Rīgas rajonā, kur pieprasījums viszemākais, telpas pieejamas līdz 10 000 m². Lielākais piedāvājums ir Olaines un Jelgavas pusē. Rīgas pilsētā telpu piedāvājums ir mazāks, turklāt pieprasījums pārsvarā ir līdz 1000 m². Parādās izteikta tendence, ka uzņēmumi pērk noliktavu un ražošanas telpas savām vajadzībām.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 1.0 eiro par kvadrātmetru; par vecās industriālās zonās atjaunotiem cehiem vidēji no 2.0 līdz 3.5 eiro par kvadrātmetru; par ekspluatācijā nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās un kas atrodas Rīgas robežās – vidēji no 4.5 līdz 5.5 eiro par vienu kvadrātmetru. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir no 0.6 līdz 1.0 eiro par kvadrātmetru.

Noliktavu telpām ir svarīga transporta piebraukšanas rampas esamība un atbilstoši transporta vārti ērtai preču iekraušanai un izkraušanai. Svarīgs faktors ir atrašanās vietas tuvums stratēģiskiem ceļiem preču pārvadāšanai, atbilstošs griestu augstums un grīdas seguma izturība, kā arī ugunsdrošība. Ražošanas telpām svarīgāk ir visu nepieciešamo komunikāciju esamība, palielinātas jaudas elektrības pieslēguma iespējas, kā arī faktori saistīti ar darbinieku ērtībām, piemēram, – stāvvietas autotransporta novietošanai.

Pēdējā gada laikā Kuldīgas novadā ir reģistrēti aptuveni 10 darījumi ar zemes un nedzīvojamo ēku īpašumiem. Pārdevumi ar līdzīgā tehniskā stāvoklī esošām lauksaimnieciskā rakstura ražošanas/noliktavu ēkām, pēdējo gadu laikā Kuldīgas novadā notikuši ļoti reti.

Līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas reģionā svārstās no 10 EUR/m² līdz 20 EUR/m², atkarībā no īpašuma tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma un citiem faktoriem.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Kuldīgas novadā			X
2. Īpašuma novietojums Nīkrāces pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeja.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kuldīgas novadā un Nīkrāces pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Kuldīgas novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējo gadu laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (ID-1672603). Nekustamā īpašuma Ventspils novadā, Piltenes pagastā sastāvs: 1-stāvu mūra noliktavas ēka ar kopējo platību 1416.9 m². Ēka celta 1964.gadā. Ēka ir apmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī ar elektrību. Īpašuma sastāvā ir palīgceltņes sliktā stāvoklī. Zemes gabala platība ir 12000 m². Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 20000 EUR.	
--	---

Objekts Nr.2. (ID-2130996). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Dikļu pagastā sastāvs: 1-stāvu mūra noliktavas ēka ar kopējo platību 607.2 m². Ēka ir apmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī ar elektrību. Zemes gabala platība ir 3000 m². Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 10000 EUR.



Objekts Nr.3. (ID-1827159). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Kalna pagastā sastāvs: 1-stāvu mūra noliktavas ēka ar kopējo platību 564.5 m². Ēka ir apmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī ar elektrību. Zemes gabala platība ir 2451 m². Īpašums pārdots 2024.gada martā, pārdošanas cena bija 8000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	20 000		10 000		8 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada augusts	1,02	2025.gada jūnijs	1,00	2024.gada marts	1,01
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	20 400		10 000		8 080	
Zemes kopējā platība, m²	12 000		3 000		2 451	
Ēkas kopējā platība, m²	1 416,9		607,2		564,5	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	14,40		16,47		14,31	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums rajonā ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Labāks	0,95
2. Novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Labāka	0,95
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,80	Labāks	0,80	Labāks	0,80
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1,15	Mazāks	0,98	Mazāks	0,97
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1,00	Mazāks	1,04	Mazāks	1,04
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99

15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	11,37		10,87		10,02	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	10,8					
			Platība, m²	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals			6100	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne			691,0	7 463		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	7 500					

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	7 500	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-750
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,90	-750
3. Finansēšanas faktors ...	0,93	-525
4. Laika faktors ...	0,95	-375
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0,97	-225
Kopējais samazinājums	35,00%	-2 625
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti, EUR	4 900	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6268 003 0158, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Nīkrāces pagastā, "Minerāli"** un reģistrēts Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000188225, 2025.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 900 (četri tūkstoši deviņi 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 īpašuma 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs