

2023.gada 15.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Skatrumi"
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 114. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Pārslei Bērziņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9088 001 0211, kas atrodas **Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Skatrumi"**, ir reģistrēts Vānes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0052 3345 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0450 un kopējo platību 3,5 ha, būves - dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 001 un kopējo platību 90,5 m² un būves - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 002 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 114. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Pārslei 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 **Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Skatrumi"**, 2023.gada 11.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir
20 200 (divdesmit tūkstoši divi 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

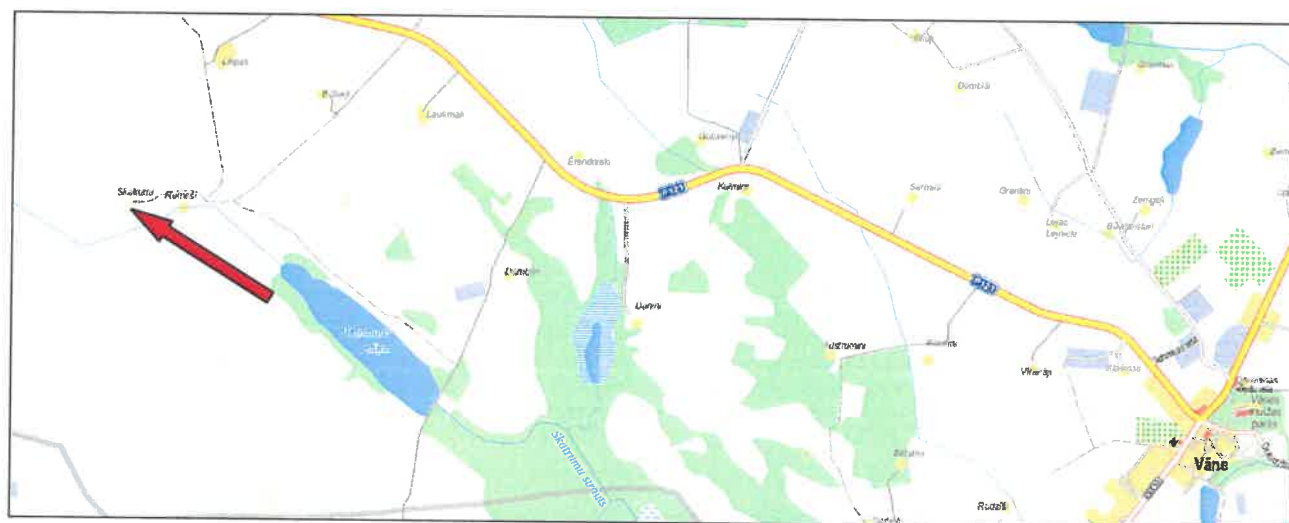
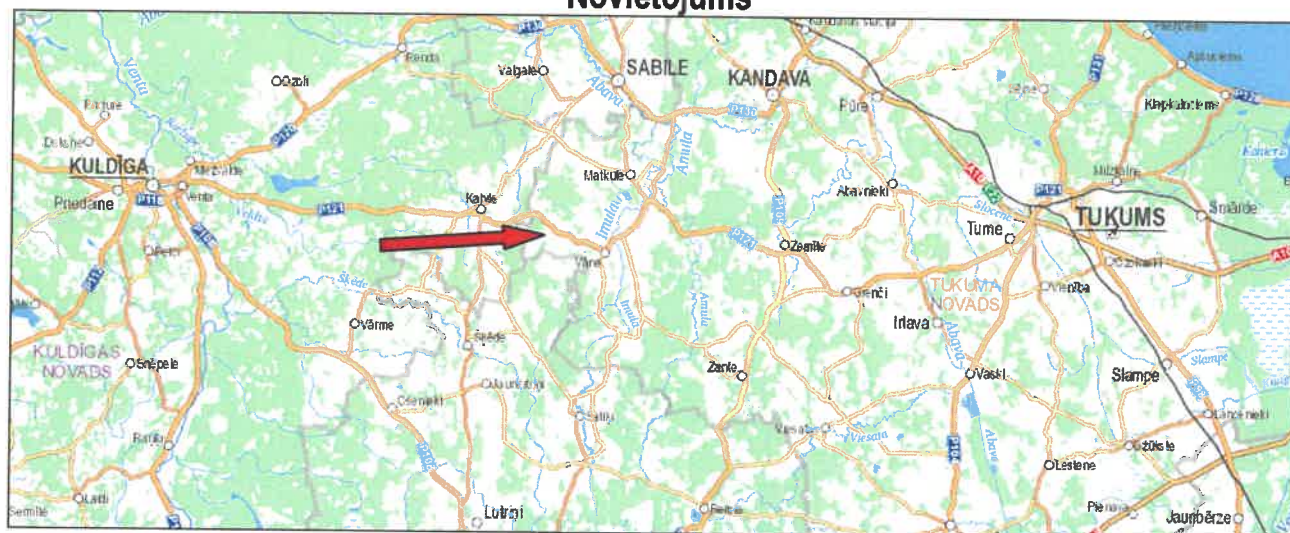
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0450 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves - dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 002 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 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.5.3 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Skatrumi".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērināts tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 11.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Rita Neitāle.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0450 un kopējo platību 3,5 ha. Būve - dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 001 un kopējo platību 90,5 m². Būve - kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 002 un kopējo platību 34,2 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un piemājas saimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un piemājas saimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2023.gada 11.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērināts tiesu izpildītājs Pārslas Bērziņas Pieprasījums Nr.05380/114/2023-NOS. Vānes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0052 3345 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes izdruka. LV VZD Zemgales reģionālās pārvaldes dokumenta Nr.9-04/1247008 – 1/1 kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,18 ha, - līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,25 ha, - tauvas joslas teritorija gar upi – 0,1 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vānes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0052 3345 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – uz zemes vienības ir reģistrētas nekustamā īpašuma sastāvā neietilpstošas būves ar kadastra apzīmējumiem 9088 001 0211 003, 9088 001 0211 004, 9088 001 0211 005, 9088 001 0211 006.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vānes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0052 3345 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

Informācijas avots: www.tukums.lv

3.FOTOATTĒLI



Celtne 9088 001 0211 001



Celtne 9088 001 0211 001



Celtne 9088 001 0211 001



Celtne 9088 001 0211 002



Celtne 9088 001 0211 002



Kopskats uz lauku viensētu



Kopskats uz lauku viensētu



Kopskats uz lauku viensētu



Kopskats uz lauku viensētu



Kopskats uz lauku viensētu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novada, Vānes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,2	1,2	5,5	50	110

Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa Tukums - Kuldīga.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Tukuma novadā, Vānes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0450 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 3,5 ha un kadastra apzīmējumu 9088 001 0450.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,56	73,14
Zeme zem ūdens	0,15	4,29
Zeme zem ēkām	0,76	21,71
Zeme zem ceļiem	0,03	0,86
KOPĀ	3,5	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Tukums – Kuldīga puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,2 km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas / sliktas kvalitātes grants segumu, kas vairāk atgādina pļavā iebrauktu ceļu līdz Remešu mājām, tālāk piekļūšana juridiski nav iespējama, jo īpašumam "Remeši", Vānes pagasts, Tukuma novads ceļa servitūts nav reģistrēts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav iespējama. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir nav iespējama, jo piebraukšana juridiski nav nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas un pagalms, lauksaimniecības zeme, un koku / krūmu audze.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

X** - pieņemtas sekojošas inženierkomunikācijas

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,56 ha vai 73,14 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar labu – 50 balles, tās ir daļēji meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves - dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms aptuveni 100 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	116,7
Tilpums, m ³	312,0
Fiziskais stāvoklis, %	60
Kopējā telpu platība, m ²	90,5
1.stāvs, m ²	90,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dabisko akmeņu mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka gultbūve	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes	Apmierinošs
Ārdurvis		Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
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 derīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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

4.3.2 Būves - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9088 001 0211 002 apraksts

Ēka celta apmēram pirms aptuveni 100 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	51,7
Tilpums, m ³	94,0
Fiziskais stāvoklis, %	69
Kopējā telpu platība, m ²	34,2
1.stāvs, m ²	34,2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dabisko akmeņu mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Māla ķieģeļu, laukakmens mūra konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi - krāsoti	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Koka dēļi, azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka	Apmierinošs
Ārdurvis		Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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 inženierkomunikāciju.