



2025.gada 10.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Talsu novadā, Ķūļciema pagastā, "Pūpollauki"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 12.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ilonai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8864 003 0216, kas atrodas **Talsu novadā, Ķūļciema pagastā, "Pūpollauki"**, ir reģistrēts Ķūļciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0055 1437 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8864 003 0045 un kopējo platību 6,3 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 12.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ilonai Kalniņai** 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 **Talsu novadā, Ķūļciema pagastā, "Pūpollauki"**, 2025.gada 7.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

22 300 (divdesmit divi tūkstoši trīs 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, mainīsies 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

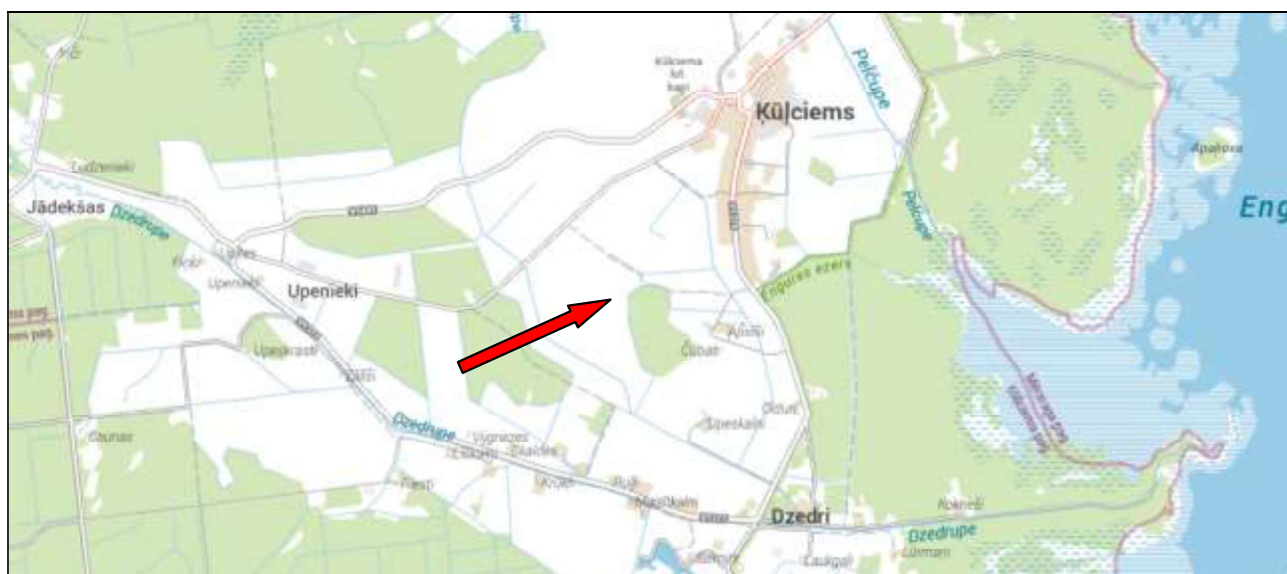
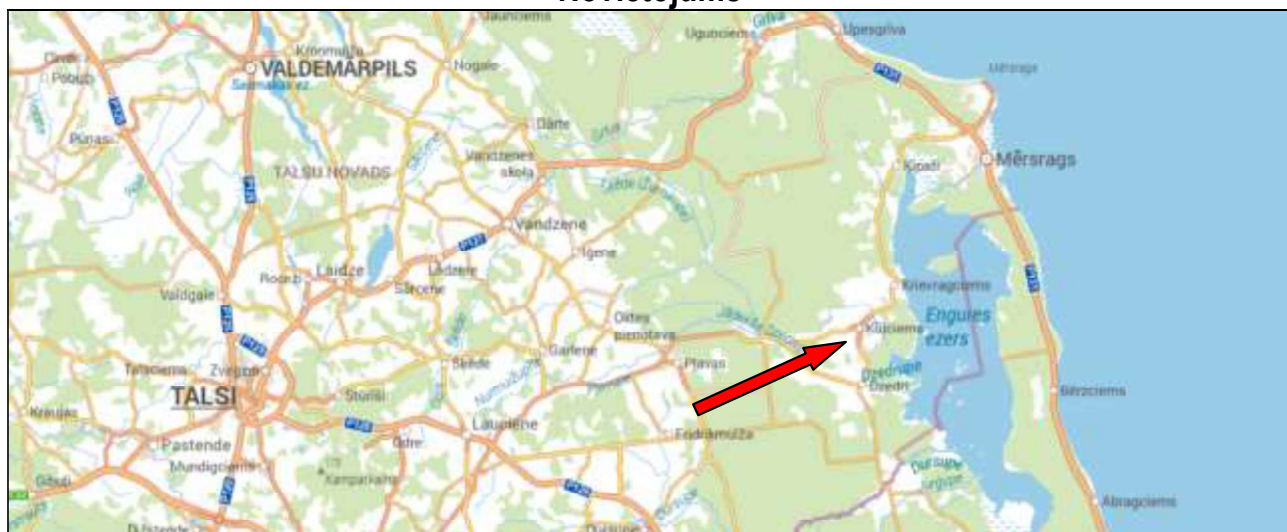
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 8864 003 0045 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
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 Talsu novadā, Ķūļciema pagastā, "Pūpollauki" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.12 zvērināts tiesu izpildītājs Ilona Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 7.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Mārtiņš Brenders.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8864 003 0045 un kopējo platību 6,3 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.12 zvērinātas tiesu izpildītājas Ilonas Kalniņas Pieprasījums Nr.01696/012/2025-NOS. Ķūļciema pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0055 1437 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kadastra kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0686, - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0686 ha, - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0686 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ķūļciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0055 1437 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija (zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8864003 0045) – 0,06 ha. - ceļa servitūta teritorija (zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8864003 0045) – 0,05 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ķūļciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0055 1437 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ķūļciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0055 1437 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

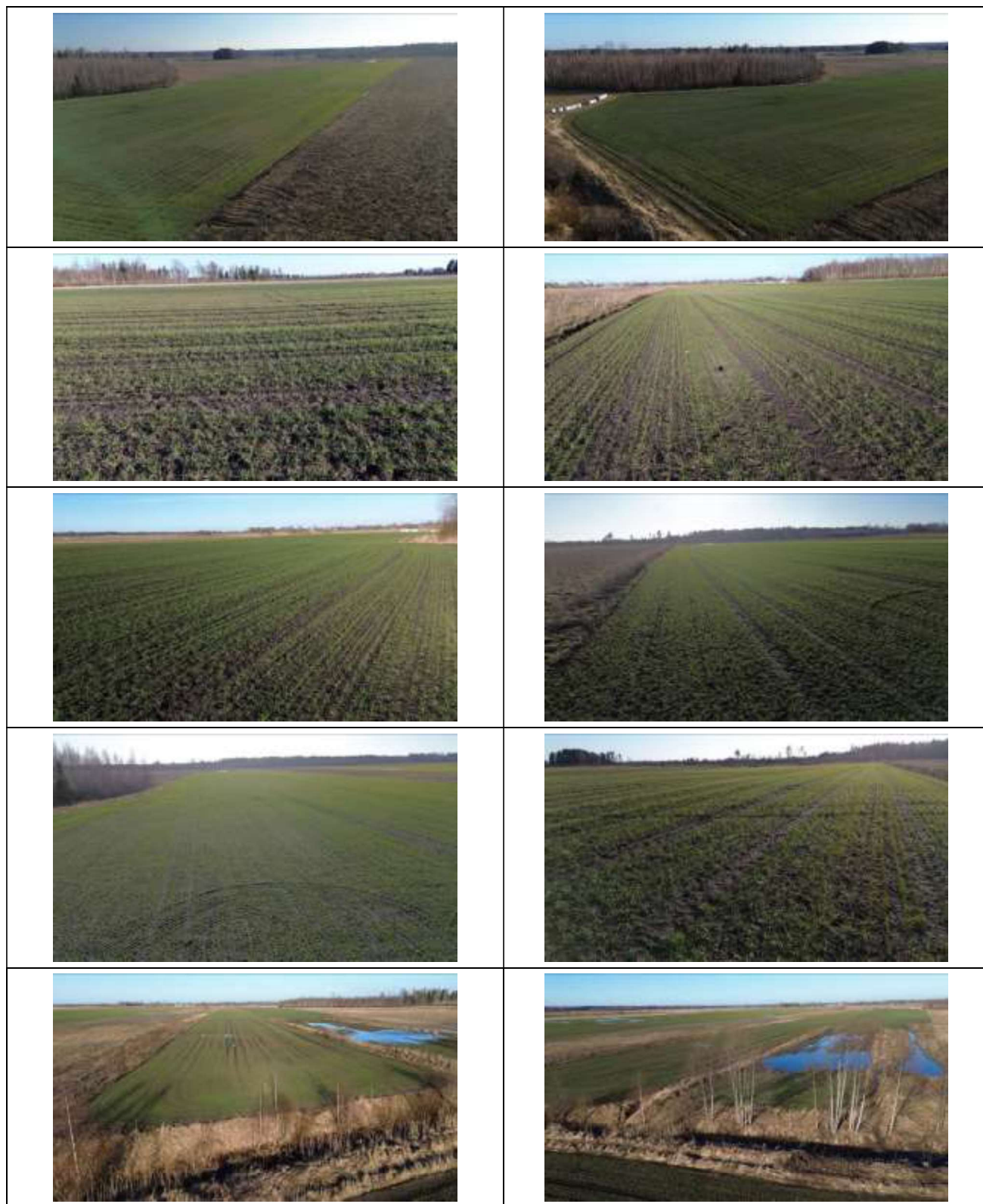


	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Lauksaimniecības teritorija (L1)
	Ūdeņu teritorija (Ū)

Informācijas avots: www.talsunovads.lv

Nekustamā īpašuma Talsu novadā, Kūļciema pagastā, "Pūpollauki" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Talsu novadā, Ķūļciema pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Ķūļciems.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,5	10	2	30	110

	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 Talsu novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8864 003 0045 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 6,3 ha un kadastra apzīmējumu 8864 003 0045.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	6,0	95,24%
Pārējās zemes	0,3	4,76
KOPĀ	6,3	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa Stende – Lauciene - Pērsrags puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 500 m pa servitūta piebraucamo ceļu caur blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir apmierinoša.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 6,0 ha vai 95,24 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.