

2025.gada 12.decembris.

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas

Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Alsti”

Nosaukums: Alsti

piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas 8.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam**

Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 007 0009, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Alsti”**, ir reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.463 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 6484 007 0204, ar kopējo platību 0,5167 ha, un Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrētām, bet dabā neatrodošām būvēm - būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 003, būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 004 un būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 005 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei** 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 piekrit 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 ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Alsti”**, 2025.gada 28.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 300 (pieci 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, 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

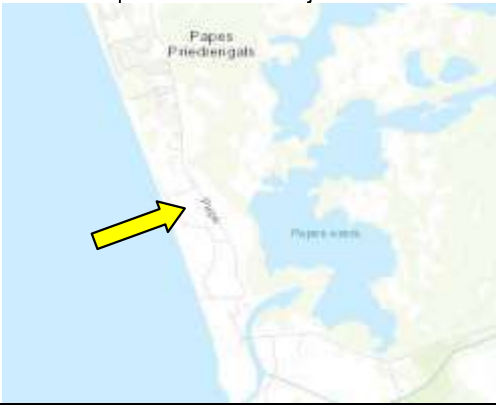
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
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	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kura atrodas Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Alsti” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Bīke.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 28.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona – ½ domājamā daļa. Juridiska persona – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204 un kopējo platību 0,5167ha. Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām, bet dabā neatrodošām būvēm - būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 003, būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 004 un būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0009 005.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kura piemērota viensētas uzturēšanai un dabas pamatnes nodrošināšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Dabas lieguma zonas un tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijās /PT2, PT2*/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kura piemērota viensētas uzturēšanai un dabas pamatnes nodrošināšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 06.novembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.22913/008/2025-NOS. Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.463 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 7312070301 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām - 0.5167 ha; 7312070101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku - 0.5167 ha; 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0179 ha; 7313050600 - dabas parka neitrālās zonas teritorija - 0.1848 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.463 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme – ceļš – 0,1 km. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītā atzīme - 7313050300 - dabas parka dabas lieguma zonas teritorija - 0.3319 ha. Pēc vērtētājam pieejamās informācijas, starp līdzīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums, nav reģistrēts zemesgrāmatu nodalījumā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.463 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

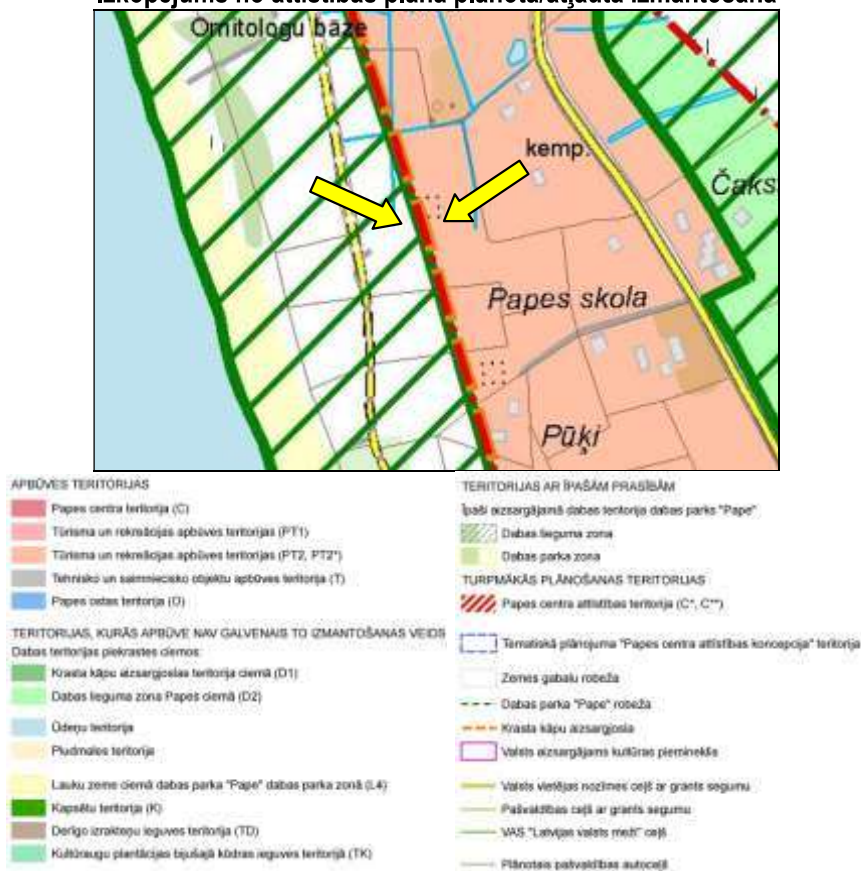
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. 
1.17 Papildus informācija	Vērtētājam nav pieejama informācija par uz zemes vienību iespējamām atrodošām būvju pamatu konstrukcijām, kuras varētu atrasties reģistrēto būvju atzīmēs uz VZD Kadastra informācijas sistēmas kartes. Sakarā ar to, ka vērtētājiem nav pieejami dati par uz zemes vienību atrodošo koksni, tādēļ nav iespējams noteikt iespējamās mežizstrādes apjomus un aprēķinātajā tirgus vērtībā nav iekļauta uz zemes vienības esošās koksnes vērtība.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_34

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, apdzīvotā vietā Pape.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,7	1,66	10,8	64,1	268

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Papē, kas ir aptuveni ir 1,6 km attālumā no Objekta.

	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 Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0204 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,5167 ha un kadastra apzīmējumu 6484 007 0204.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienības no autoceļa Pape – Papes Priedienģals puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa neizbūvētu servitūta ceļu, vai blakus esošiem nekustamiem īpašumiem. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienības ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta vai neiespējama (atkarībā no laikapstākļiem), un tam nav juridisku šķēršļu.



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dabas pamatnes nodrošināšanai un viengimeņu dzīvojamo māju celtniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības nav būtisku uzlabojumu.

Vērtējamam nav informācijas par uz zemes vienību atrodosām būvju pamatu konstrukcijām, kuras varētu atrasties reģistrēto būvju atzīmēs uz VZD kartes.