

2023.gada 05.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Rudbāržu pagastā, „Kastaņi”
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Normundam Koricam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6282 008 0220, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Rudbāržu pagastā, „Kastaņi”**, ir reģistrēts Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.209 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 un kopējo platību 0.074 ha un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Normundam Koricam**, 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 **Kuldīgas novadā, Rudbāržu pagastā, „Kastaņi”**, 2023.gada 15.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 100 (viens tūkstotis viens simts) 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

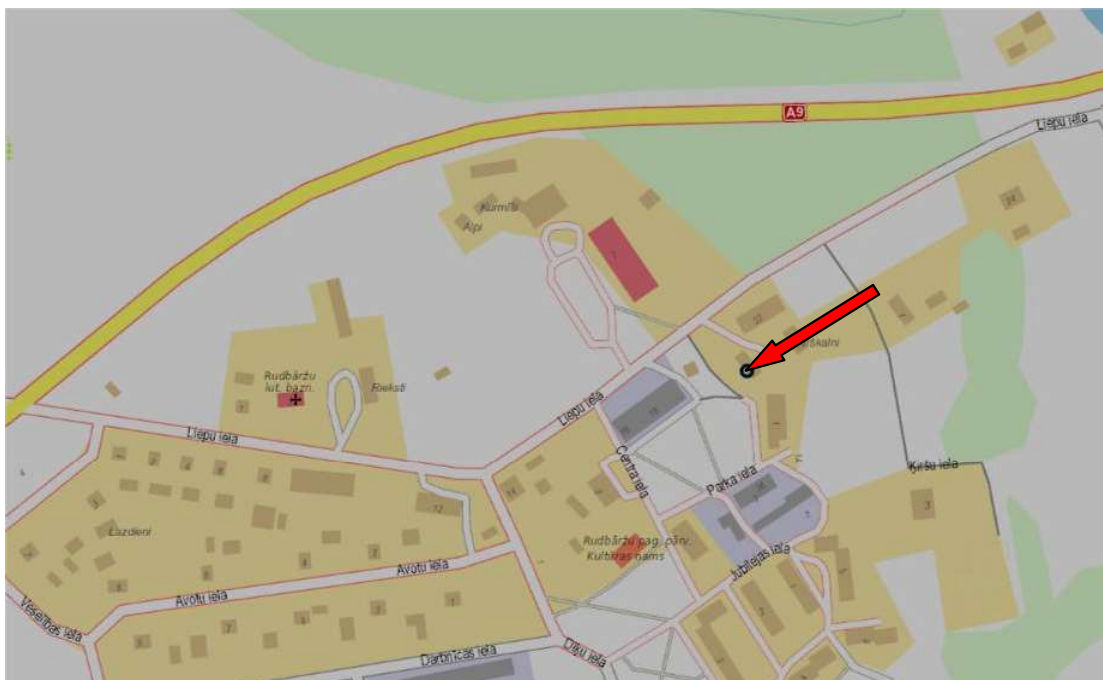
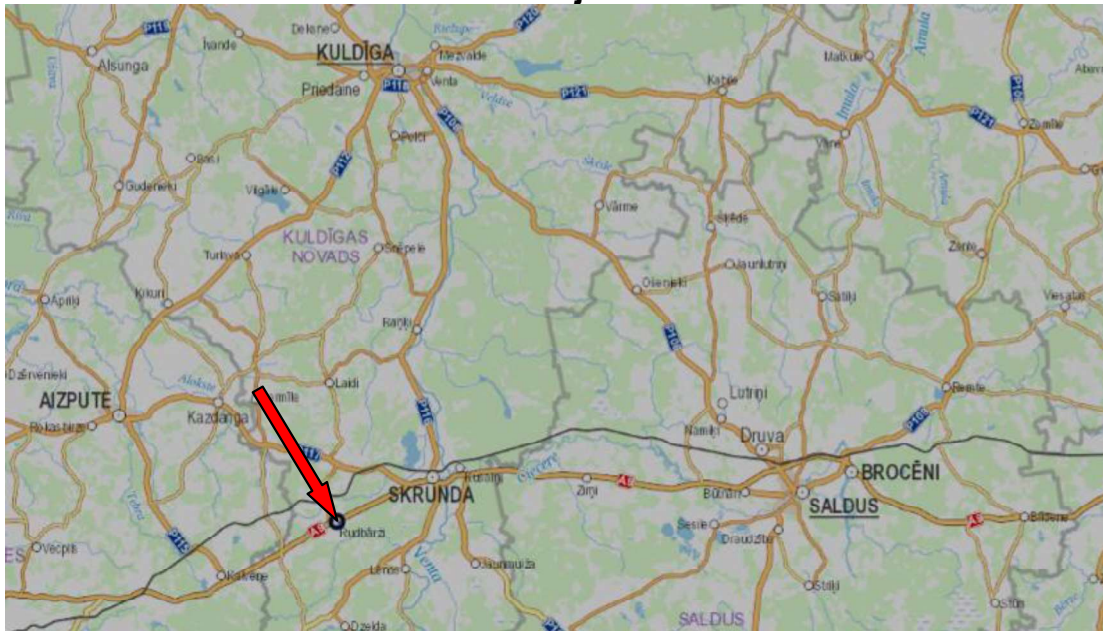
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 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 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 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 Kuldīgas novadā, Rudbāržu pagastā, „Kastaņi” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināts tiesu izpildītājs Normunds Korics.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 15.novembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	AINĀRS ROMANOVŠ. Pamats: 2015.gada 28.septembra Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums par izsoles akta apstiprināšanu, kas stāties likumīgā spēkā 2015.gada 17.oktobrī (lieta Nr.C52003415).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 6282 008 0220 un kopējo platību 0.074 ha. Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 001 ar kopējo platību 118m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība ar sliktā tehniskā stāvoklī esošu šķūņa ēku.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija. Lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība ar šķūņa ēku.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.209 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2023.gada 25.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica Pieprasījums Nr.35682/2015-NOS. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiqa.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.209 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.209 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 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 neapmierinošs, - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

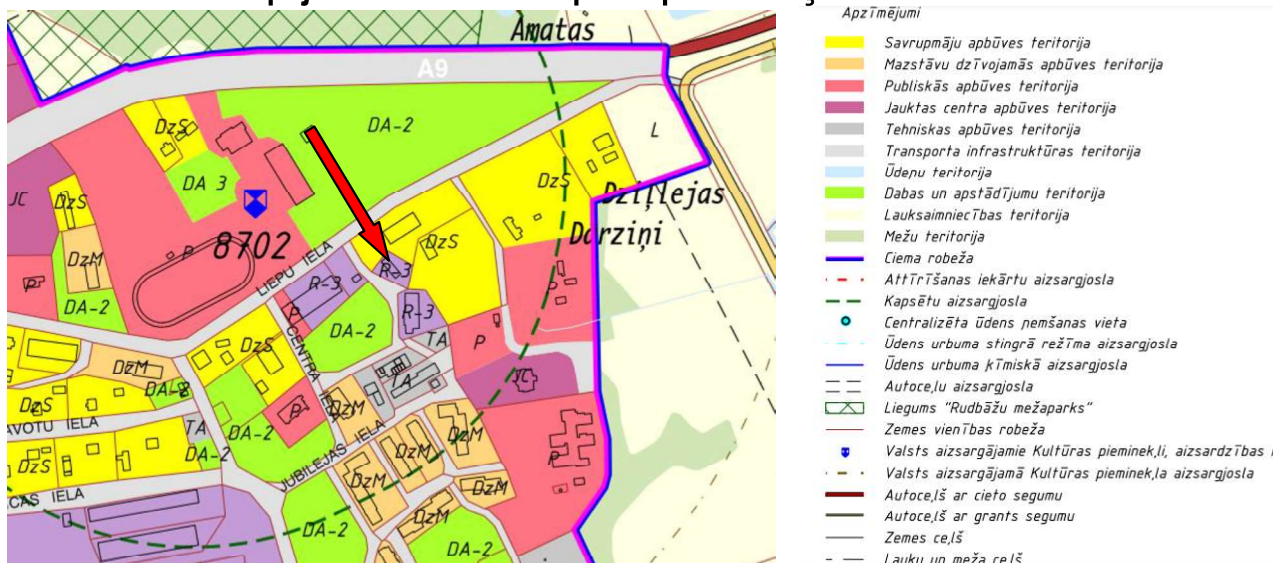
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c_56.643775-21.888864-18/f_p-dckW+pZoq5/fmob_p-2436763.99,7687691.94/bl_cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Rūpniecības apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

Atļautā izmantošana

- 306.1. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve.
- 306.2. Smagās rūpniecības uzņēmumu apbūve.
- 306.3. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
- 306.4. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve.
- 306.5. Inženiertehniskā infrastruktūra.
- 306.6. Transporta infrastruktūra.
- 306.7. Energoapgādes uzņēmumu apbūve.

Kā papildizmantošana ir atļauta:

- 307.1. Biroju 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. Siltumenerģētisko ražotņu apbūve.
- 307.7. Transporta uzņēmumu apbūve.
- 307.8. Sabiedrisko garāžu apbūve.
- 307.9. Noliktavu apbūve un atklātas noliktavu teritorijas.
- 307.10. Fernas un mājlopu novietnes (tikai ārpus pilsētas un ciemiem).
- 307.11. Degvielas un gāzes uzpildes stacijas.
- 307.12. Vēja elektrostacijas.

Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 2000 m².
Maksimālais apbūves blīvums – 60%.

Ēku un būvju augstums tiek noteikts pēc objektu tehnoloģiskajām īpatnībām atbilstoši normatīvu prasībām, maksimālais augstums – 20 m. Pieļaujamas augstākas izbūves, ja to paredz tehnoloģija.

Citi noteikumi

- 311.1. Priekšpagalmā un ārējos sānpagalmos aizliegti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
- 311.2. Uzņēmuma sanitāro aizsargjoslu plāno zemesgabala robežās, izņemot gadījumus, kad viena objekta aizsargjoslu iespējams izmantot arī kā cita objekta aizsargjoslu.
- 311.3. Vismaz 5% no zemesgabala platības jāparedz apstādījumiem.
- 311.4. Būvdarbus var uzsākt pēc ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšanas.
- 311.5. Detālpārbūvē vai būvprojektā paredz pasākumus apkārtnējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem un cita veida piesārņojumu.

Informācijas avots:

file:///C:/Users/Lietotajs/Downloads/3_Rudbazu_pagasta_Rudbazu_ciams_teritorijas_atlautas_izmantošanas_plans.pdf

3.FOTOATTĒLI



Parka iela



Zemes vienība ar kadastra numuru 6282 008 0220



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 001



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Rudbāržu pagastā, apdzīvotā vietā - Rudbārži.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 45 km jeb 40 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa A9 Rīga – Liepāja aptuveni 600 m 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 vienība ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.074 ha un kadastra apzīmējumu 6282 008 0220.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Liepu ielas puses pa Parka ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants/asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Parka ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu, nedaudz slīpu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots šķūņa ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu 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	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6282 008 0220 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1960.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	131
Tilpums, m ³	420
Fiziskais stāvoklis, %	70
Kopējā telpu platība, m ²	118

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi, vijņotās azbestcements loksnes	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements plāksnes	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka	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 neapmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Neapmierinošs
Sienas		Neapmierinošs
Griesti		Neapmierinošs

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.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-