SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 14.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Talsu novadā, Ģibuļu pagastā, "Nakurti"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 12.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ilonai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8854 012 0069, kas atrodas **Talsu novadā, Ģibuļu pagastā, "Nakurti"**, ir reģistrēts Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.427 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 un kopējo platību 0,66 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 001 un kopējo platību 111,8 m^2 un būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 002 (turpmāk tekstā „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 "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Talsu novadā, Ģibuļu pagastā, "Nakurti"**, 2026.gada 24.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

29 500 (divdesmit deviņi tūkstoši pieci 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 8854 012 0069 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 Meža raksturojums
- 4.3 Apbūves apraksts
  - 4.5.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 001 apraksts
  - 4.5.2 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 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 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
  - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
  - 5.5.4 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 **Talsu novadā, Ģibuļu pagastā, "Nakurti".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.12 zvērināts tiesu izpildītājs Ilona Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jānis Prūsis.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 un kopējo platību 0,66 ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 001 un kopējo platību 111,8m^2. Būve (šķūņa ēka) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 002 un kopējo platību 70,8m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vieņģimenes dzīvojamā māja ar šķūņa ēku un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vieņģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 18.augusta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.12 zvērināta tiesu izpildītāja Ilonas Kalniņas Pieprasījums Nr.04835/012/2026-NOS. Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.427 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – Inventarizācijas dati. Meža zemju plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kadastra kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0143	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0031	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0031	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0031	ha

1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.427 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.427 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 un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas īpašuma sastāvā nereģistrēta mazēka, vērtētāji nesaskata šķēršļus šīs ēkas reģistrēšanai likumdošanā noteiktajā kārtībā; izmaksas, kas saistītas ar šīs ēkas dokumentācijas saskaņošanu, veicot aprēķinus ir ņemtas vērā; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.talsunovads.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Celtne 8854 012 0069 001	Celtne 8854 012 0069 001
	
Celtne 8854 012 0069 001	Celtne 8854 012 0069 001
	
Celtne 8854 012 0069 001	Celtne 8854 012 0069 001, 002

	
Celtne 8854 012 0069 002	Nereģistrētā mazēka

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Talsu novada, Ģibuļu pagastā, Spāre.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0	18	23	135

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietai atrodas uz autoceļa Rīga – Ventspils apdzīvotā vietā Spāre.

	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, Ģibuļu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,66 ha un kadastra apzīmējumu 8854 012 0069.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,3	45,46
Mežs	0,15	22,73
Krūmāji	0,15	22,73
Zeme zem ēkām	0,06	9,08
KOPĀ	**0,66**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu Rīga - Ventspils, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, pagalmiun koku / krūmu audze.

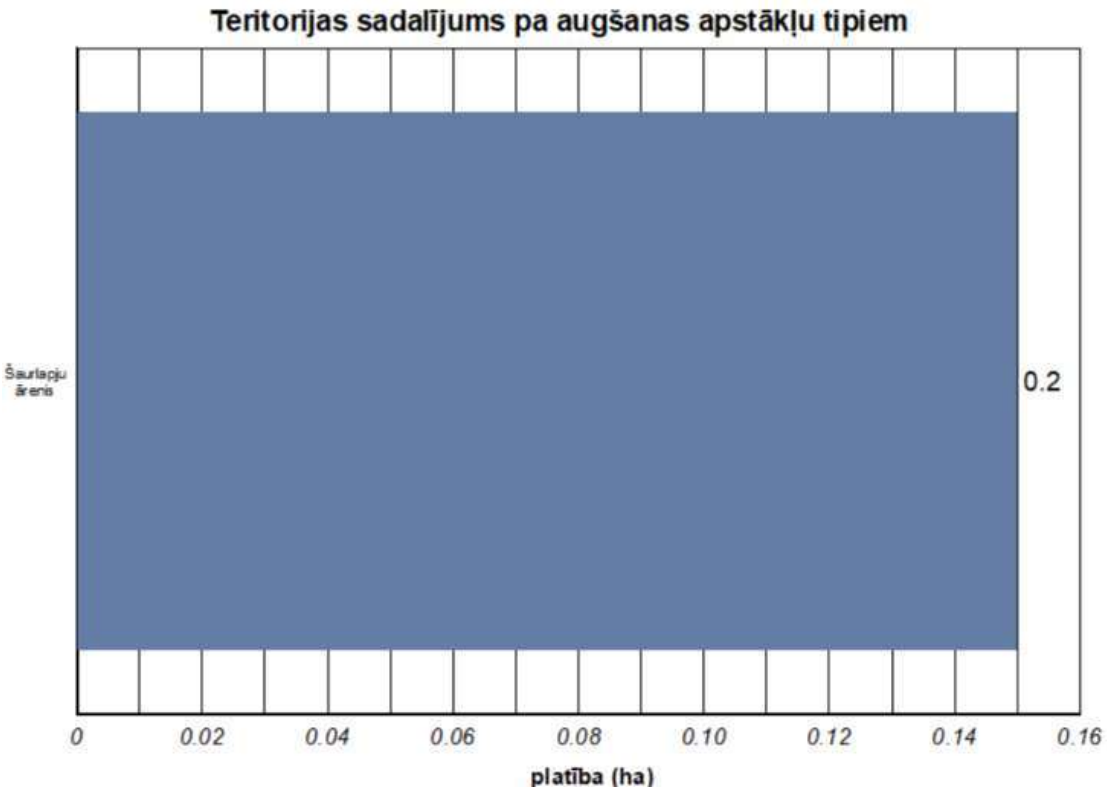
Vērtējamais nekustamais īpašums pret autoceļu norobežots ar stabos stiprinātu koka dēļu sētu un drāšu pinuma žogu.

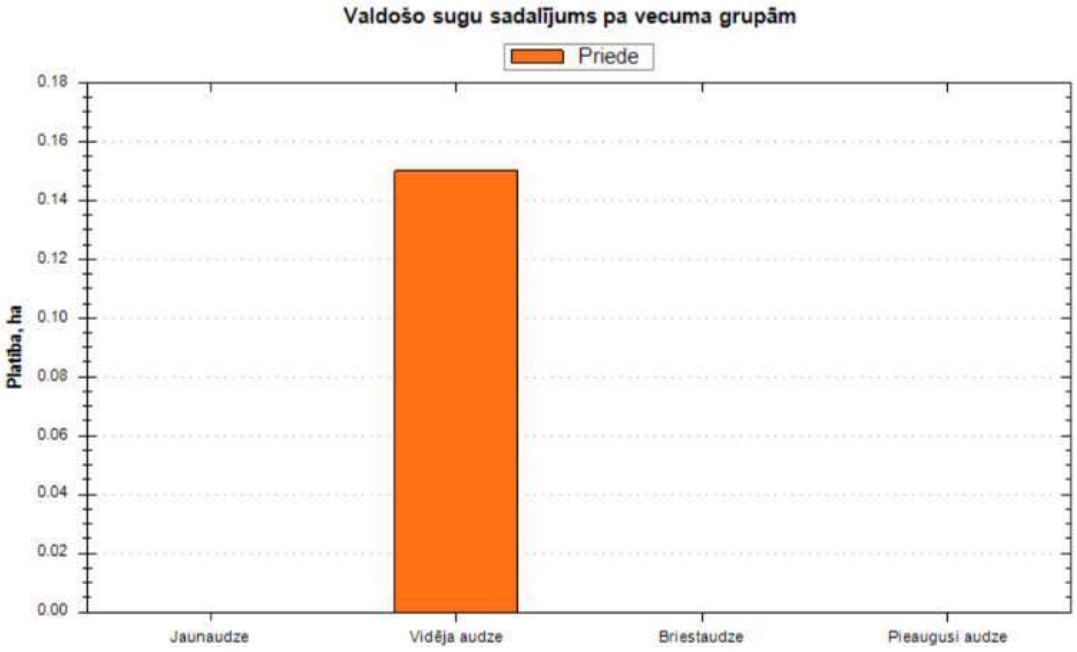
4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0,15 ha jeb 22,73% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 50 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audze.





4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms apmēram 20 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	139,3
Tilpums, m^3	435,0
Nolietojums	V2-Ēka labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	111,8
1.stāvs, m^2	110,7
2.stāvs, m^2	1,1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m^2	76,6
Palīgtelpas, m^2	33,2
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m^2	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, koka dēļi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Bitumena šindeļi	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Notekrenes un notekcaurules	-
Logu ailes	Koka vērtnes, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis		Apmierinošs
Iekšējās durvis		
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes		Apmierinošs

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.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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

4.3.2 Būves (šķūņa ēkas) ar kadastra apzīmējumu 8854 012 0069 002 apraksts

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

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	74,5
Tilpums, m^3	190,0
Nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	70,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcija	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis		Slikts
Iekšējās durvis	-	-
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.