



2025.gada 06.martā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, Vārme, “Upītes gateris”
Nosaukums: **Ziemeļīši**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 15.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Sanijai Sproģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6296 003 0304, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, Vārme, “Upītes gateris”**, ir reģistrēts Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000162632 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304 un kopējo platību 0.6538 ha, angāra - zāģētavas ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003 un kopējo platību 419.5 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 15.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Sanijai Sproģei**, 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, Vārmes pagastā, Vārme, “Upītes gateris”**, 2025.gada 27.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

12 900 (divpadsmit tūkstoši deviņi 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 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

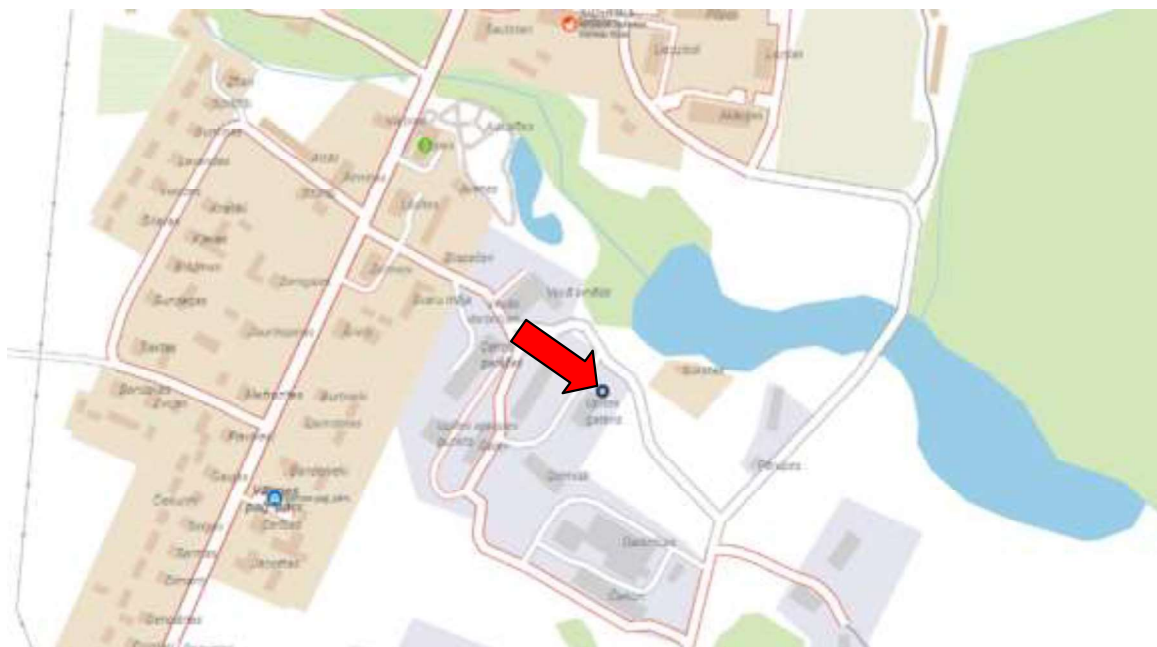
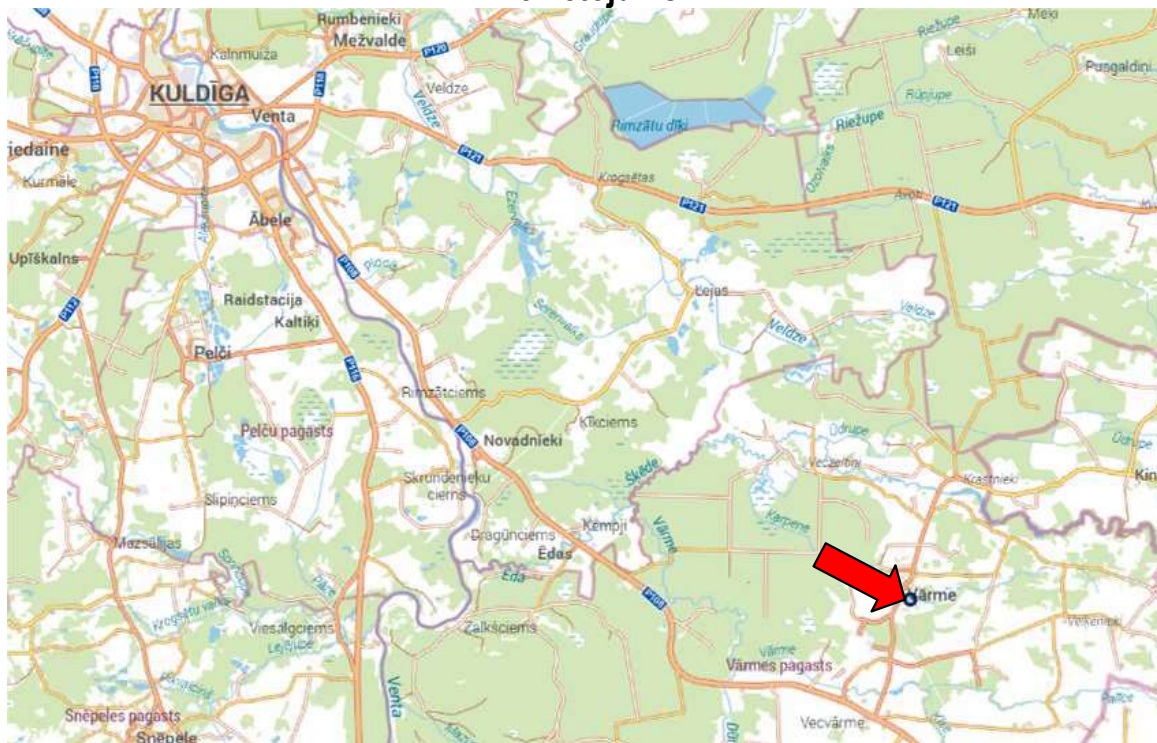
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304 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 Angāra - zāgētavas ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003 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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 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 Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, Vārme, "Upītes gateris" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērināta tiesu izpildītāja Sanija Sproģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 27.februārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Vārmes pagasta zemnieku saimniecība "BĒTAS", reģistrācijas numurs 46101001343. Pamats: 2009.gada 2.aprīļa pirkuma līgums reģ. Nr.1151.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304 un kopējo platību 0.6538ha. Angārs - zāgētava ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003 un kopējo platību 419.5 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās /R/ apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 19.februārā Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes Pieprasījums Nr.02215/015/2025-NOS. Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000162632 datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiga.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0320 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0227 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000162632 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000162632 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 apmierinošs, - 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



https://balticmaps.eu/lv/c__56.870867-22.236506-17/f__p-bioY%2BbfUs5/fmob__p-2475626.28,7733620.61/bl__cl/q__

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Apzīmējumi

Funkcionālais zonējums		Aizsargjoslas	
SA Savrupmāja apbūves teritorija	TR Tehniskās apbūves teritorija	Virsmas ūdensvairozības aizsargjosla	Māja aizsargjosla ap pilsētu
SAK Māzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	RI Ērģnieciskās apbūves teritorija	Aizsargjosla par autoceļiem	Aizsargjosla ap kultūras pieminekļiem
DA Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	TI Transporta infrastruktūras teritorija	Aizsargjosla ap kapotājiem	Vietas aizsargjosla kultūras pieminekļa teritorijā un objektā
PA Publiskās apbūves teritorija	ME Mežu teritorija	Aizsargjosla par ūtņu ievadēm	Stāgra režīma aizsargjosla ap ūdens piemēriem un ūti
JA Jauktās centru apbūves teritorija	LA Lauksaimniecības teritorija	Aizsargjosla ap radioaktīvo atkritumu uzglabāšanu	Ekstremoloģiskā aizsargjosla ap ūdens piemēriem un ūti
DA Dabas un apvidzīmju teritorija	ŪD Ūdeņu teritorija	Aizsargjosla par elektroinžinieriem	Ekstremā aizsargjosla ap ūdens piemēriem un ūti
		Apdzīvotības teritorijas (10% varbūtība)	

Informācijas avots:

file:///C:/Users/Lietotajs/Downloads/Varmes_pagasts_Varmes_ciems%20(1).pdf

VZD kadastra karte



Informācijas avots: Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304	Angārs - zāģētava ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304	Angārs - zāģētava ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, apdzīvotā vietā Vārme.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 26 km jeb 25 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Vārmes pagasta centrā aptuveni 400 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0304 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0.6538 ha un kadastra apzīmējumu 6296 003 0304.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1297 Kabile - Vārme puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.6 km pa apšvaldības autoceļu Zelta klingera ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.1 km pa piebraucamo ceļu pašvaldības īpašumā esošā zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0358 kuram nav noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir daļēji apgrūtināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas/noliktavas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkas, stāvlaukums, zālājs. Zemes gabalā ierīkots ar betona plātnēm ieklāts stāvlaukums un ar grants ceļa segumu ieklāts piebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Angāra – zāgētavas ar kadastra apzīmējumu 6296 003 0202 003 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1988.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	460.4
Tilpums, m ³	4282
Kopējā telpu platība, m ²	419.5
1.stāvs, m ²	419.5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Metāla karkasa konstrukcijas, ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Metāla karkasa konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs, daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Metāla karkasa konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs, daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	Apmierinošs
Logu ailes	Aizmūrētas, koka ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Metāla	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 apmierinošs.

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

Sanitārtehniskās ierīces:

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