

2024.gada 5.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Talsu novadā, Vandzenes pagastā, "Ķepiņas"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 6. iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Dacei Cgojevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8894 005 0265, kas atrodas **Talsu novadā, Vandzenes pagastā, "Ķepiņas"**, ir reģistrēts Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.452 un sastāv no 2 neapbūvētiem zemes gabaliem ar kopējo platību 4,6 ha – zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0266 un kopējo platību 3,1 ha un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 un kopējo platību 1,5 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 6. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Dacei Cgojevai** 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, Vandzenes pagastā, "Ķepiņas"**, 2024.gada 1.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

9 700 (deviņi tūkstoši septiņi 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

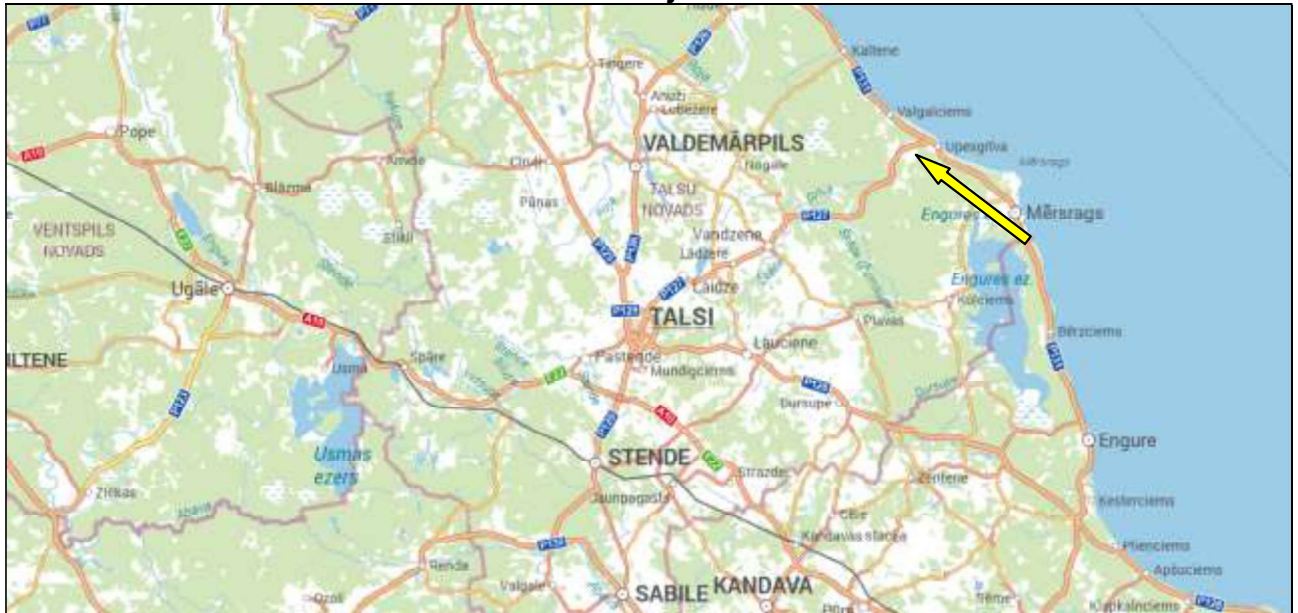
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 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
 - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0266 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.3.4 Meža 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

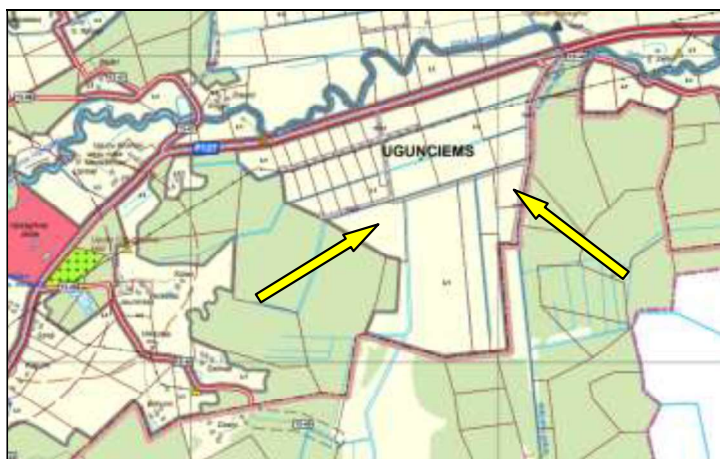
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Talsu novadā, Vandzenes pagastā, "Ķepiņas" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināts tiesu izpildītājs Dace Cgojeva.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 1.novembris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Sintija Kairiša.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0266 un kopējo platību 3,1 ha. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 un kopējo platību 1,5 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Divi zemes gabali, viens no tiem piemērots lauksaimniecībai, viens mežsaimniecībai.
1.9	Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Viens lauksaimniecībā, viens mežsaimniecībā, izmantojami divi zemes gabali.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Divi zemes gabali, viens no tiem piemērots lauksaimniecībai, viens mežsaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 28.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.6 zvērināta tiesu izpildītāja Daces Cgojevas Pieprasījums Nr.18343/006/2024-NOS. Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.452 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes izdrukas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.452 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - objekts ar ūdens aizsardzības piekrastes joslām - Krācumu grāvis – 0,16 km. Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - regulētas ūdensnotekas aizsargjosla – 0,16 ha, - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla – 0,12 ha, - Krācuma grāvja aizsargjosla – 0,16 ha, - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotassaimnieciskās darbības joslas teritorija – 1,5 ha, - tauvas joslas teritorija gar mākslīgi izbūvētu kanālu – 0,06 ha. Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla – 0,46 ha, - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotassaimnieciskās darbības joslas teritorija – 3,1 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.452 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes - ceļa servitūti – 0,62 km.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.452 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Vandzenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.452 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0266 apmežojies, kaut gan zemes vienības platību sadalījumā pa lietošanas veidiem lielākā tā daļa reģistrēti kā krūmāji, sakarā ar to, ka vērtētājiem nav pieejami dati par meža inventarizāciju, nav iespējams noteikt iespējamās mežizstrādes apjomus un aprēķinātājā tirgus vērtībā nav iekļauta uz meža zemes esošās koksnes vērtība, - 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)
	Lauksaimniecības teritorija (L2)
	Lauksaimniecības teritorija (L3)
	Ūdeņu teritorija (Ū)

Informācijas avots: www.talsunovads.lv

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



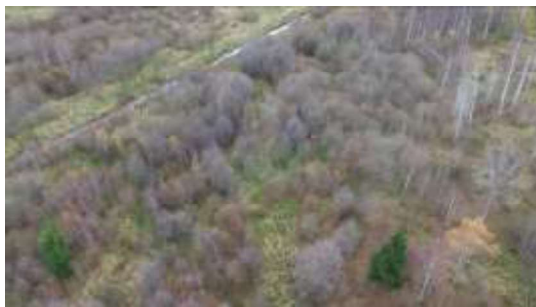
Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



Zemes gabals 8894 002 0265



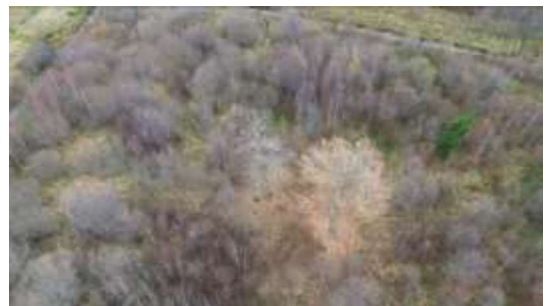
Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



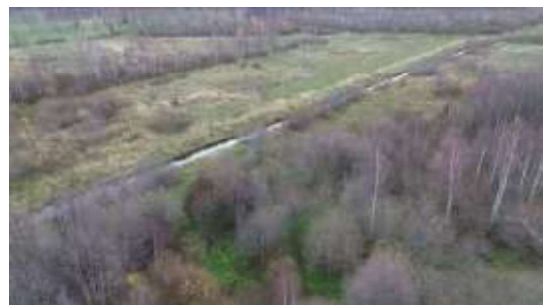
Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266



Zemes gabals 8894 002 0266

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Talsu novadā, Vandzenes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0 – 0,3	0,3	17	33	125

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Talsu novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0265 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,5 ha un kadastra apzīmējumu 8894 005 0265.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,2	79,99
Zemes zem ūdens	0,1	6,67
Zemes zem ceļiem	0,1	6,67
Pārējās zemes	0,1	6,67
KOPĀ	1,5	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Talsu - Upesgrīva puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m pa servitūta piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, kas pāriet plāvā iebrauktā sliedē. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apmierinoša, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts ar vaļējo grāvju sistēmu. 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 1,2 ha vai 79,99 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik tiek izmantotas kā ganības.

4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8894 005 0266 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,1 ha un kadastra apzīmējumu 8894 005 0266.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Krūmāji (mežs)	2,9	93,55
Zemes zem ūdens	0,2	6,45
KOPĀ	3,1	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Talsu - Vandzenes puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m pa pļavā iebrauktu piebraucamo ceļu. Līdz zemes gabalam piebraukt nav iespējams, pār novadgrāvi dabā netika konstatēta pārbrauktuve. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu nav iespējama, juridiski nav nodrošināta.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Vērtētājiem ir zināms, ka īpašumā ir augsts gruntsūdens līmenis, blakus esošie novadgrāvji pilni ar ūdeni. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.

Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu, zemes gabals apmežojies.

4.3.5 Meža raksturojums

Krūmāji (mežs) aizņem 2,9 ha vai 93,55 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Meža augsnes daļēji auglīgas minerālaugsnes, zemākajās vietās pārmitras – traucēta virsūdeņu novadīšana. Mežizstrādi ieteicams veikt sausos vai sala apstākļos. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0,3km līdz 0,3 km.