

2017.gada 8.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Skrīveru novadā, "Lejas Cepļi"**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 100. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Ligitai Gulbei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3282 007 0250, kas atrodas **Skrīveru novadā, "Lejas Cepļi"**, ir reģistrēts Skrīveru novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000155197 un sastāv no 2(diviem) neapbūvētiem zemes gabaliem ar kopējo platību 4,73 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas 100. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Ligitai Gulbei, 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 **Skrīveru novadā, "Lejas Cepļi"**, 2017.gada 26.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

8 000 (astoņi tūkstoši) 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



## 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 3282 007 0250 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 3282 007 0251 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 Lauksaimniecības zemes 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



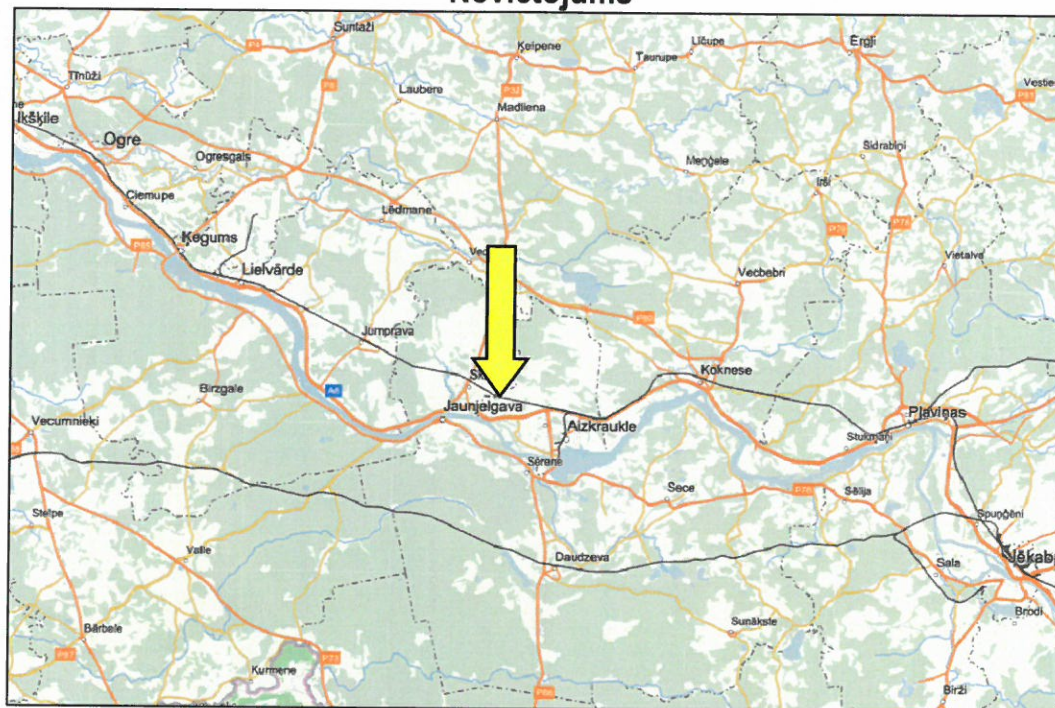
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Skrīveru novadā, "Lejas Cepļi"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.100 zvērināta tiesu izpildītāja Līgita Gulbe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2017.gada 26.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	SIA „DGS Mājas”, nodokļu maksātāja kods 45403012252. Pamats: 2006.gada 25.oktobra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0250 un kopējo platību 4,43 ha. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0251 un kopējo platību 0,3 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai, lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai, lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Skrīveru novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000155197 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Skrīveru novada zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000155197 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: -zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0250: Daugavas upes aizsargjosla 0,2 ha. -zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0250: servitūts-tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra numuru 3282 007 0004 0,2 ha. -zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0251: tauvas josla gar upi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Skrīveru novada zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000155197 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

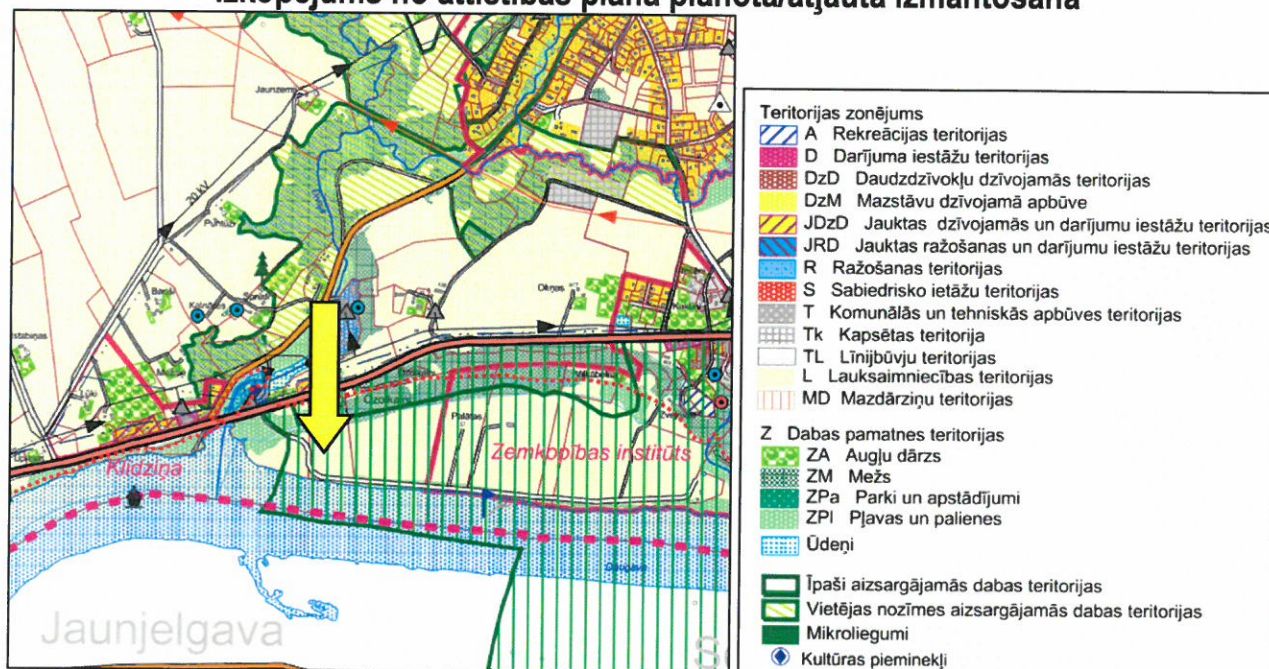


## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <http://www.skriveri.lv/wp-content/uploads/2011/05/tpl14.pdf>

#### 8.2.4. Daugavas ielejas ainavas aizsardzības zona

Lai saglabātu Daugavas ielejas īpašo dabas un kultūrvēsturisko vidi, Skrīveru pagasta teritorijas plānojums paredz izveidot Daugavas ielejas ainavas aizsardzības zonu, kas Skrīveru pagastā ietver Daugavas ieleju labā krasta autoceļa A6 vizuāli uztveramajā zonā. Šajā teritorijā ir noteiktas papildus prasības ēku un visa veida būvju arhitektoniskajam veidolam, kas nosakāms un precizējams Būvvaldes izsniegtajā plānošanas – arhitektūras uzdevumā, tajā skaitā paredzot arī ainavas analīzi ar fotomontāžu un nepieciešamības gadījumā arī būvniecības ieceres sabiedrisko apspriešanu. Daugavas ielejas ainavas aizsardzības zonā nav atļauts:

- izvietot daudzstāvu dzīvojamās ēkas;
- veidot blīvu mazstāvu dzīvojamo apbūvi;
- veidot jaunus dārzkopības un mazdārziņu kooperatīvus;
- izvietot ražošanas kompleksus, siltumnīcas, fermas, noliktavas, angārus, garāžas un komunāli - saimniecisko apbūvi;
- veidot karjerus, izgāztuves, kokmateriālu un būvmateriālu krautuves,
- veikt darbības, kas izraisa augsnes eroziju
- izvietot nolietotās tehnikas un automobiļu kapsētas (šrotus);
- aizbūvēt vai aizsegt vērtīgākos skatu punktus;
- uzstādīt vēja generatorus.

Informācijas avots: <http://www.skriveri.lv/wp-content/uploads/2014/04/tpl11.pdf>



### 3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu  
3282 007 0250



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu  
3282 007 0251







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles rajonā, Skrīveru pagastā, „Lejas Cepļi”, netālu no apdzīvotas vietas „Klidziņa” un robežojas ar citām personām piederošiem īpašumiem, asfaltētu autoceļu un Daugavas upi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	Robežojas	Robežojas	5	5	80

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Rīga - Daugavpils aptuveni ir 0.6km.

	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 Skrīveru novadā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0250 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 4,43 ha un kadastra apzīmējumu 3282 007 0250.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,22	72,7%
Krūmāji	0,29	6,5%
Ūdens objektu zemes	0,01	0,2%
Zemes zem ceļiem	0,2	4,56%
Pārējās zemes	0,71	16,0%
<b>KOPĀ</b>	<b>4,43</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Rīga – Daugavpils (A6) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 200 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar samērā labas kvalitātes asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, dzīvojamā mājas celtniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.



#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,22 ha vai 72,7 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 49 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

#### 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3282 007 0251 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0,3 ha un kadastra apzīmējumu 3282 007 0251.

<b>Zemes eksplikācija</b>	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,3	100%
<b>KOPĀ</b>	<b>0.3</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Rīga – Daugavpils (A6) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 200 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar samērā labas kvalitātes asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reliefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

### 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,3 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

## 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

"Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.