



2026.gada 14.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Lažas pagastā, "Landsbergī"
Nosaukums: Landsbergī
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Sertificētam maksātnespējas
procesa administratoram**

Sergejam Maleckim

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6472 004 0027, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Lažas pagastā, "Landsbergī"**, ir reģistrēts Lažas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.90 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 6472 004 0027 ar kopējo platību 3,5 ha, tajā skaitā meža zeme 1,11 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 001 un kopējo platību 80,9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **sertificētam maksātnespējas procesa administratoram Sergejam Maleckim** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kreditīestādēs**.

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 **Dienvidkurzemes novadā, Lažas pagastā, "Landsbergī"**, 2026.gada 10.jūlijā* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **14 400** (četrpadsmit tūkstoši četri simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6**(seši) mēneši,
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **8 800** (astoņi tūkstoši astoņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **3**(trīs) mēneši.

* - 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

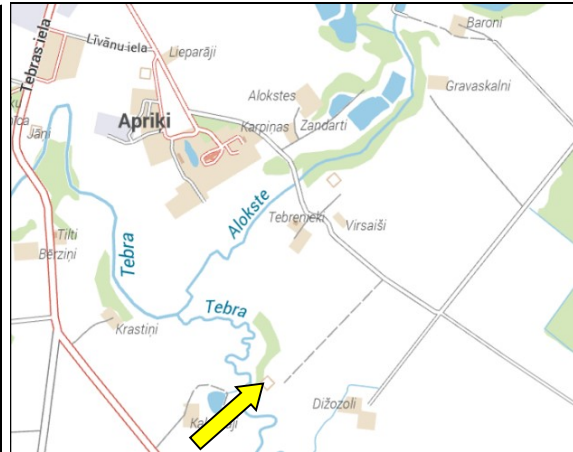
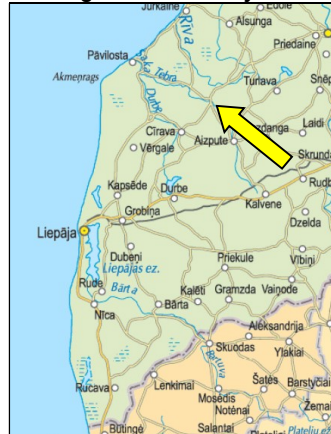
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.5.5 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

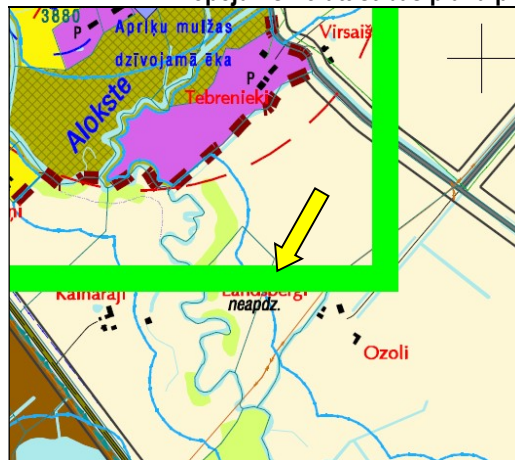
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Lažas pagastā, "Landsbergī" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Sertificēts maksātnespējas procesa administrators Sergejs Maleckis.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 10.jūlijs. Tālvadības pilota reģistrācija veikta VA "Civilās aviācijas aģentūra", Bezpilota gaisa kuģu informācijas sistēmā, un derīga līdz 2030.gada 12.februārim. UAS ekspluatanta reģistrācijas un tālvadības pilota reģistrācijas numurus skatīt BGKI sistēmā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	REINIS SUDMALIS, personas kods 090277-10821. Pamats: 2004. gada 16. jūnija pirkuma līgums. <i>Atzīme - Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 19.03.2015. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru Nr.1014478 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: REINIS SUDMALIS, personas kods 090277-10821, VINETA JAUNZEME, personas kods 010777-10823. Pamats: 2015.gada 19.marta Uzņēmumu reģistra paziņojums Nr.15-4/50549/id.</i>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 un kopējo platību 3,5 ha. Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 001 un kopējo platību 80,9m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, sliktas kvalitātes un mazas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku un mežu teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Lažas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.90 datorizdruka. Zemes robežu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Meža apsaimniekošanas plāna kopija. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā izdarītā atzīme – 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 3.6300 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Lažas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.90 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Lažas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.90 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes par apgrūtinājumiem
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka: - nav iespējams fotoattēlos piefiksēt uz zemes vienību atrodošo Būvi (dzīvojamo ēku) ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 001, jo to nosedz koku/krūmu audze. Tādēļ, uzskatam, vērtētājs uzrāda 2008.gada 12.jūnija būves apsekojuma fotoattēlus; - izvērtējot iesniegtos dokumentus, vērtētāji secina, ka zemesgrāmatas nodalījumā zemes vienības kopējā platība norādīta 3,5 ha, bet VZD Kadastra datos – 3,63 ha. Turpmākos Atzinuma aprēķinos vērtētājs izmanto Lažas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.90 norādīto platību, t.i. – 3,5 ha.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

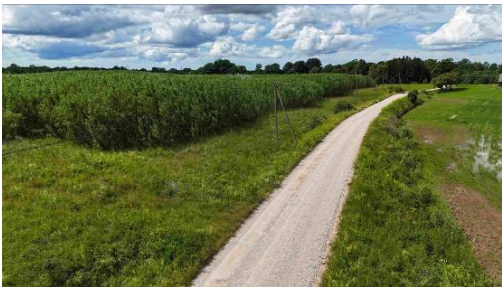
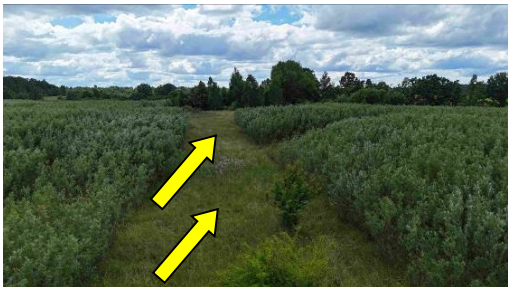


IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI	
LAUKU TERITORIJAS	
	Lauku teritorijas
	Lauku apbūves teritorijas
	Mājlopu novietņu teritorijas
MEŽU TERITORIJAS	
	Mežu teritorijas
ŪDEŅU TERITORIJAS	
	Ūdenstilpes
	Ūdensteces
	Mellorācijas novadgrāvji
APBŪVES TERITORIJAS	
	Centra apbūves teritorijas
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Publiskās apbūves teritorijas
	Tehniskās apbūves teritorijas
	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas

Informācijas avots:

https://geolativija.lv/geo/tapis#document_162

3.FOTOATTĒLI

	
Piekļuve pie vērtējamā Objekta	Piekļuve pie vērtējamā Objekta
	
Piekļuve pie vērtējamā Objekta	Piekļuve pie vērtējamā Objekta
	
Piekļuve pie vērtējamā Objekta	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā



Vērtētāja piestādītais fotoattēls no Objekta apsekojuma arhīva 2008.gada 12.jūnijā

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada, Lažas pagastā, blakus apdzīvotai vietai Apriķi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	0,4	14,2	50	195

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1199, kas ir aptuveni ir 2,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Lažas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

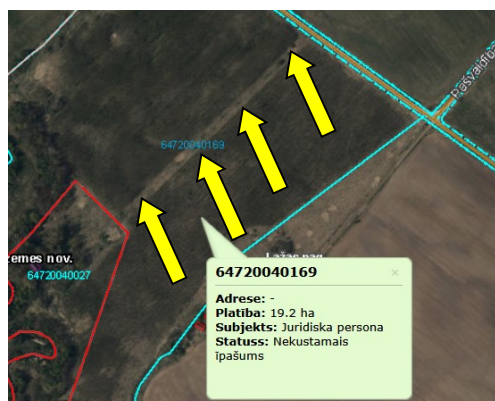
4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 3,5 ha un kadastra apzīmējumu 6472 004 0027.

Zemes eksplikācija (pēc VZD datiem)	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.10	58%
Meži	1.11	31%
Zeme zem ēkām	0.10	3%
Pārējās zemes	0.32	9%
KOPĀ	3.63	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējās nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants/smiltis ceļu segumu, tālāk pa blakus esošo nekustamo īpašumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu nav iespējama un juridiski nepamatota (nenodrošina servitūta ceļš).



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar horizontālu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas laku viensētas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

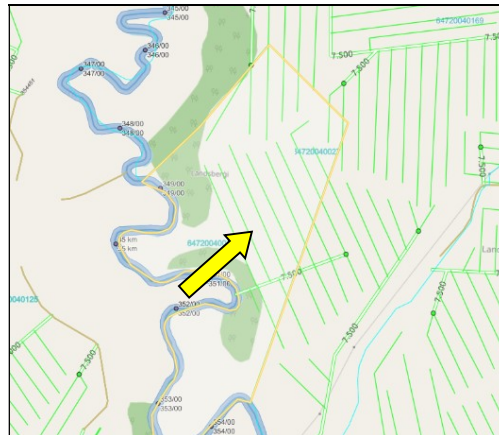
Visu zemes vienību aizņem ēka un koki/krūmi. Zemes gabalā nav ierīkots un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienības nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

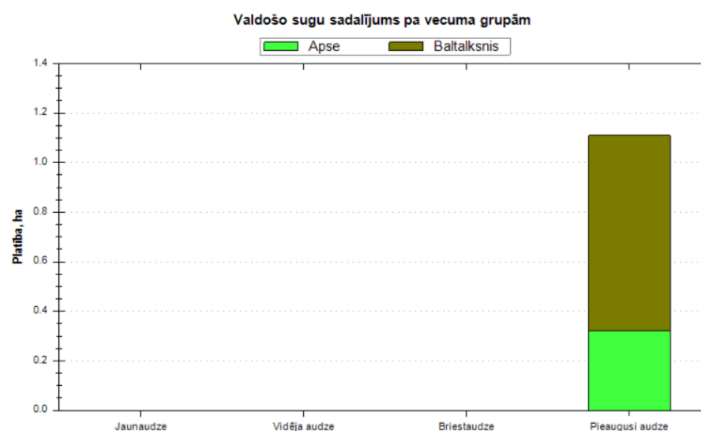
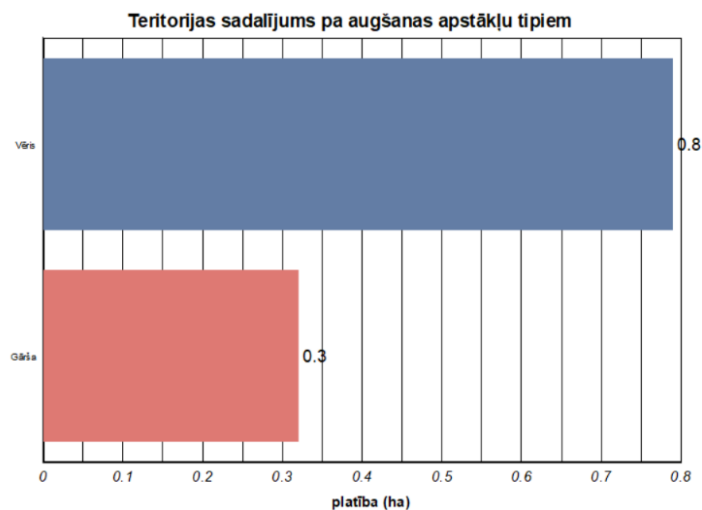
Lauksaimniecības zemes aizņem 2,1 ha vai 58 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību. Zeme pašlaik netiek apsaimniekota, bet tā ir meliorēta



Informācijas avots:
<https://topografija.lv>

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 1,11 ha jeb 31% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 450 m līdz 750 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis, apse, liepa. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudžiem atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.



4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6472 004 0027 001 apraksts

Ēka celta 1938.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	96,7
Tilpums, m ³	257,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	80,9
1.stāvs, m ²	80,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	53,5
Palīgtelpas, m ²	27,4
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts

Starptāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Nav ierīkota	-
Logu ailes	Koka vērtņes ar dubulto stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	Slikts
Sienas	Bez apdares	Slikts
Griesti	Bez apdares	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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