



2025.gada 24.novembrī.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā, "Pogaļas"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6246 003 0117, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā, "Pogaļas"**, ir reģistrēts Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000449706 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117 un kopējo platību 5.07 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem – Noslēgts zemes nomas līgums līdz 2040.gada 31.decembrim.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Ievai Levei** 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, Ēdoles pagastā, "Pogaļas"**, 2025.gada 12.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 500 (divi 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 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

Annis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

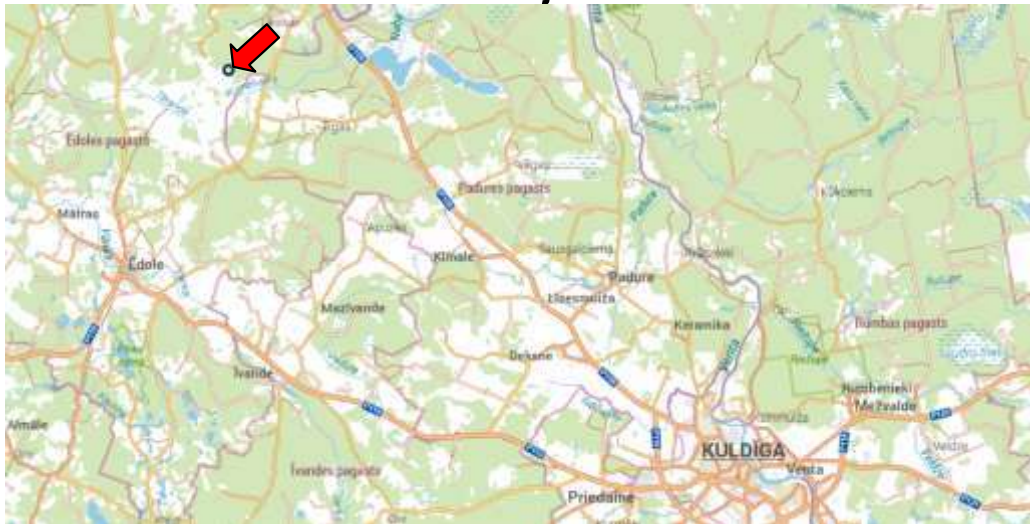
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 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 6246 003 0117 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
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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma vērtības kā brīva no apgrūtinājumiem aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma, kā apgrūtināta ar nomas līgumu vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 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 Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā, “Pogaļas”
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja leva Leve.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.novembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2016.gada 29.februāra dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117 un kopējo platību 5.07 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 27.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr.16264/002/2025-NOS. Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000449706 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Informācija par Zemes nomas līgumu. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.kuldiga.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.melioracija.lv , https://videscentrs.lvqmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. 0.4311 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000449706 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes - nostiprināta nomas tiesība līdz 2040.gada 31.decembrim. Nomnieks: JURIDISKA PERSONA. Izmotātājs: FIZISKA PERSONA. Pamats: 2011.gada 1. janvāra zemes nomas līgums Nr.1-EZ.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000449706 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000449706 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta hidrotehniskās būves pārbūve ar kadastra apzīmējumu 62460030117001, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte



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

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

da	Ļaunprātīgo apbūves teritorija	te	Tehniskās apbūves teritorija
daa	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	re	Rūpnieciskās apbūves teritorija
daa	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	ti	Transporta infrastruktūras teritorija
pa	Publiskās apbūves teritorija	me	Mežu teritorija
ka	Jauktas centra apbūves teritorija	la	Lauksaimniecības teritorija
da	Dabas un apstādījumu teritorija	ū	Ūdeņu teritorija

Aizsargjoslas

Virszemes ūdensobjektu aizsargjosla	Mežu aizsargjosla ap pilsētu	Īpaši aizsargājama dabas teritorija
Aizsargjosla gar autoceļiem	Aizsargjosla ap kultūras pieminekļiem	Kuldīgas pilsētas robeža
Aizsargjosla ap kapsētām	Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa teritorija un objekti	Ciema robeža
Aizsargjosla gar naftas cauruļvadu	Stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu	Pagasta robeža
Aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtām	Bakterioloģiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu	Zemes vienības robežas
Aizsargjosla gar elektrolinijām	Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu	Indeksēto zonu sadalīšā kontūra
Applūstošās teritorijas (10% vērtība)		

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_14979

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117
	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117
	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	1.2	8	9	21	170

	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 Kuldīgas novadā uzskatāms par apmierinošs.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6246 003 0117 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 5.07 ha un kadastra apzīmējumu 6246 003 0117.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	4,77	94%
Zeme zem ūdeņiem	0,3	6%
KOPĀ	5,07	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1288 Ēdole - Liedikas puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 1.2 km šķērsojot zemes gabalus ar kadastra apzīmējumiem 62720030067; 62720030112; 62460030067 kuriem nav daļēji noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir apgrūtināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4.77 ha vai 96 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.