



2025.gada 07.aprīlī.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Rendas pagastā, “Kalējkalni”
nosaukums: **Kalējkalni**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
levai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6280 004 0135, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Rendas pagastā, “Kalējkalni”**, ir reģistrēts Rendas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000052311 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135 un kopējo platību 0.58 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam levai 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 piekrt 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, Rendas pagastā, “Kalējkalni”**, 2025.gada 02.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 900 (viens tūkstotis 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 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

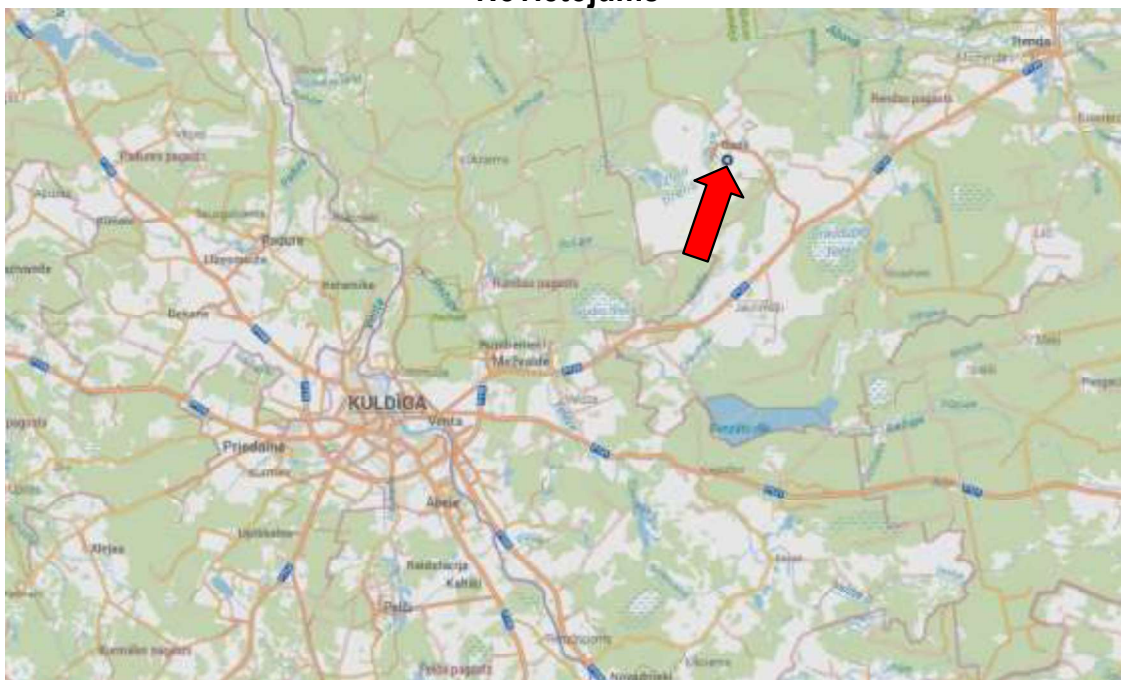
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135 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
 - 5.6 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, Rendas pagastā, “Kalējkalni” .
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 02.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA – pēc VZD datiem mirusi.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135 un kopējo platību 0.58 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībā.
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 25.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr.04711/002/2025-NOS. Rendas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000052311 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiga.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rendas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000052311 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes: Atzīme - bezmantinieku manta.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.

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/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Apzīmējumi

Funkcionālais zonējums		Aizsargjostas		
- SAI Savrupmāju apdzīvotājs teritorija - MAI Mazstāvu dzīvojamās apdzīvotājs teritorija - DAI Daudzkārtu dzīvojamās apdzīvotājs teritorija - PAI Publiskās apdzīvotājs teritorija - IAI Jaunkas centra apdzīvotājs teritorija - DAI Dabas un apstādījumu teritorija	- TK Tehniskās apdzīvotājs teritorija - RI Rūpnieciskās apdzīvotājs teritorija - TI Transporta infrastruktūras teritorija - MI Mežu teritorija - LA Lauksaimniecības teritorija - ŪD Ūdeņu teritorija	- Vīrsmes ūdensobjektu aizsargjosta - Aizsargjosta gar autoceļiem - Aizsargjosta ap kapotībām - Aizsargjosta gar naftas cauruļvadu - Aizsargjosta ap noteikumu atbilstības ietaipām - Aizsargjosta gar elektrolīnijām - Apdzīvotās teritorijas (10% verdošās)	- Mežu aizsargjosta ap pilsētu - Aizsargjosta ap kultūras pieminekļiem - Vietas aizsargjosta ap kultūras pieminekļu teritorijām un objektiem - Stingra režīma aizsargjosta ap ūdeņu nemēģinātām vietām - Bioloģiskā aizsargjosta ap ūdeņu nemēģinātām vietām - Ķīmiskā aizsargjosta ap ūdeņu nemēģinātām vietām	- Īpaši aizsargājama dabas teritorija - Kuldīgas pilsētas robeža - Ūdens robeža - Pagasta robeža - Dzemes vienības robežas - Indeksto zonu sadalīšā kontūra

Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/Rendas_pagasts_Rendas__Ozolu_ciems.pdf

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135
	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6280 004 0135
	
Skats uz autoceļu V1286 Graudupe - Ozoli	Skats uz piebraucamo ceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Rendas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0,5	0,5	13	18	143

	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 6280 004 0135 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0.58 ha un kadastra apzīmējumu 6280 004 0135.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,58	100%
KOPĀ	0,58	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1286 Graudupe – Ozoli puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 500 m pa pašvaldības piebraucamo ceļu Kūdrīšu ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes zemes ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.



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

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: <https://www.melioracija.lv>

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.58 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.