



2026.gada 12.februārī.

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

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa
zvērīnātam tiesu īzpildītājam
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6246 008 0023, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā, "Upeskalni"**, ir reģistrēts Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.222 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023 un kopējo platību 2.6 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 zvērīnātam tiesu īzpildītājam 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 piekrit 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, "Upeskalni"**, 2026.gada 04.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 100 (seši tūkstoši viens simts) 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 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 vienība ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023 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 Dīkšaimniecībā izmantojamās 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, Ēdoles pagastā, "Upeskalni"
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	2026.gada 04.februārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	SIA "EZERNIEKI AGRO", reģistrācijas numurs 46101014795. Pamats: 2017.gada 3.aprīļa pirkuma līgums, iereģistrēts zvērinātas notāres I.Birznieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.955.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023 un kopējo platību 2.6 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantojams dīķsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ūdeņu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots dīķsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 02.februāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr. 02178/002/2026-NOS. Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.222 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiga.lv , https://www.melioracija.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.4481 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.222 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informācijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

Savrupmāju apbūves teritorija	Tehniskā apbūves teritorija
Maģstrāvu drošojamās apbūves teritorija	Rīcniecības apbūves teritorija
Daudzstāvu drošojamās apbūves teritorija	Transporta infrastruktūras teritorija
Publiskās apbūves teritorija	Meļu teritorija
Lauksaimniecības teritorija	Ūdeņu teritorija
Dabas un apstādījumu teritorija	

Aizsargjoslas

Viesmes ūdensobjektu aizsargjosla	Mežu aizsargjosla ap pibētu	Īpaši aizsargājama dabas teritorija
Aizsargjosla gar autoceļiem	Aizsargjosla ap kultūras pieminekļiem	Ēdoles pilsētas robeža
Aizsargjosla ap kapsētām	Valsts aizsargājama kultūras pieminekļa teritorija vai objekti	Ciema robeža
Aizsargjosla gar naftas cauruļvadiem	Stingra režīma aizsargjosla	Pagasta robeža
Aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtām	Ūdens ņemšanas vietu	Zemes vienības robežas
Aizsargjosla gar elektroinžijām	Bakterioloģiskā aizsargjosla	Indekstošo zonu sadalījuma kontūra
Aplikācijas teritorijas (10% varbūtība)	Ūdens ņemšanas vietu	
	Klimiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu	

Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/Ēdoles_pagasts%20(1).pdf

VZD kadastra karte



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

Plūdu riska teritorijas Reizi 10 gados











Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023
	
Autoceļš V1282 Ēdole - Krauji	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Ēdoles pagastā, robežojas ar autoceļu V1282 Ēdole - Krauji.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	robežojas	2	4	20	167

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 Kuldīgas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6246 008 0023 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2.6 ha un kadastra apzīmējumu 6246 008 0023.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Krūmāji	0,2	8%
Zeme zem ūdeņiem	2,3	88%
Pārējās zemes	0,1	4%
KOPĀ	2,6	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu V1282 Ēdole - Krauji, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Zemes gabals ir daļa no dīķu kaskādes. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dīķsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Uz zemes gabala atrodas meniķis ar caurteci.

4.2.5 Dīķsaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums

Dīķsaimniecībā izmantojamās zemes aizņem 2,3 ha vai 88 % no kopējās zemes platības. Zemes gabalā izveidots dīķis ar (meniķi) caurteci. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas dīķsaimniecībai.