



2025.gada 24.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā, "Vecstierķi"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6284 007 0129, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā, "Vecstierķi"**, ir reģistrēts Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000556644 un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 18.7 ha: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129 un kopējo platību 6.8 ha, tajā skaitā meža zeme 5.68 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130 un kopējo platību 11.9 ha, tajā skaitā meža zeme 2.9 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam** 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, Rumbas pagastā, "Vecstierķi"**, 2025.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

33 600 (trīsdesmit trīs tūkstoši seši 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 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129 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
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130 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
 - 4.3.5 Meža 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 sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2. Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 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, Rumbas pagastā, "Vecstierķi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 14.oktobrī.
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 12.maija LR Valsts zemes dienesta Kurzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.9 01/541342-1/1 par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129 un kopējo platību 6.8 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130 un kopējo platību 11.9 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantoti zemes gabali.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un meža zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai, mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 19.septembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērinātam tiesu izpildītājam Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.23648/011/2025-NOS. Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000556644 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.kuldiga.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.melioracija.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <u>Zemes vienība 6284 007 0129:</u> - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 1.8618 ha. - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. 0.3416 ha. - aizsargājamā ģeoloģiskā un ģeomorfoloģiskā dabas pieminekļa teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās. 0.8665 ha. <u>Zemes vienība 6284 007 0130:</u> - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 4.9214 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.5971 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000556644 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000556644 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	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

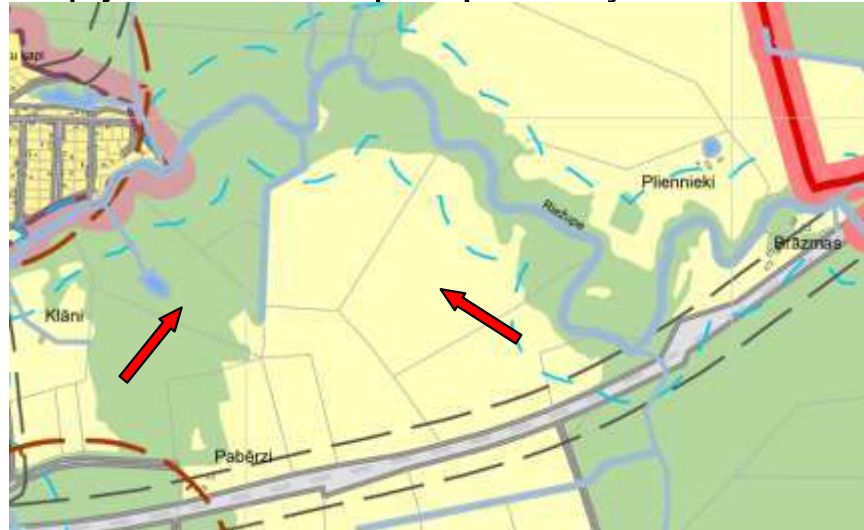
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

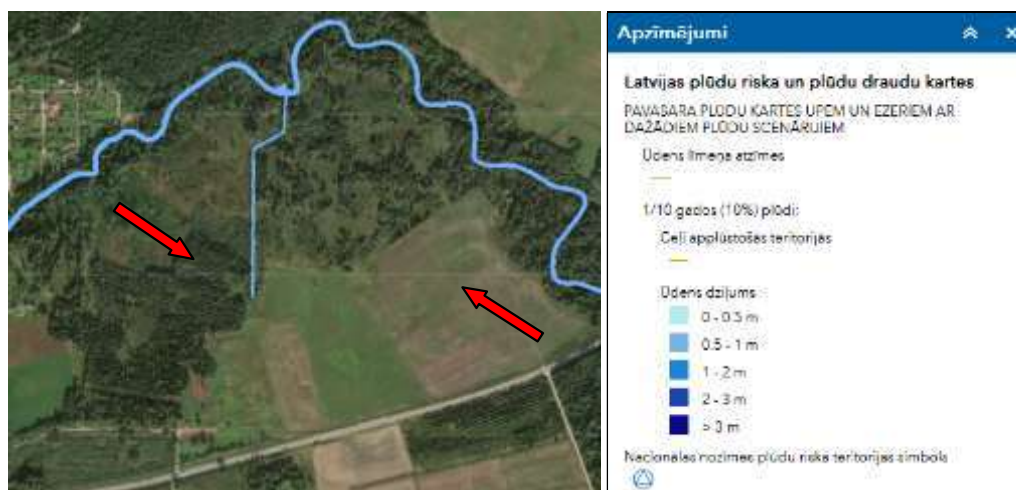
da	Savrupmāju apbūves teritorija	te	Tehniskās apbūves teritorija
daa	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	ru	Rūpnieciskās apbūves teritorija
daaa	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	ti	Transporta infrastruktūras teritorija
pa	Publiskās apbūves teritorija	me	Mežu teritorija
ka	Jauktas centra apbūves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

Aizsargjoslas

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

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

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.02	0.02	3	7	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.

Vērtēšanas Objekts sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 18.7 ha: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129 un kopējo platību 6.8 ha, tajā skaitā meža zeme 5.68 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130 un kopējo platību 11.9 ha, tajā skaitā meža zeme 2.9 ha.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0129 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 6.8 ha un kadastra apzīmējumu 6284 007 0129.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,2	3%
Meži (pēc nogabalu raksturojošiem rādītājiem)	5,68	84%
Purvi	0,6	9%
Zem ūdeņiem	0,1	1%
Pārējās zemes	0,22	3%
KOPĀ	6,8	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P120 Kuldīga - Talsi puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 250 m šķērsojot zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0098, kam nav noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir daļēji apgrūtināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.2 ha vai 3 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 15 balles. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 5.68 ha jeb 84% no kopējās zemes platības. Reljefs – lielākoties līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 260 m līdz 800m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās sājā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0130 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 11.9 ha un kadastra apzīmējumu 6284 007 0130.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	9,0	76%
Meži	2,9	24%
KOPĀ	11,9	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P120 Kuldīga - Talsi puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 220 m šķērsojot zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6284 007 0132, kam nav noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir daļēji apgrūtināta.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, nedaudz, paugurains, ar slīpumu Riežupes virzienā. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 9.0 ha vai 76 % no kopējās zemes platības, tā ir daļēji meliorēta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 44 balles. Zemes pašlaik tiek daļēji apstrādātas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ aptuveni 5 ha izmantojama aramzemei, aptuveni 4 ha piemērotas ganībām un pļavām.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 2,9 ha jeb 24% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 200 m līdz 380 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas liepa, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja, briestaudzes un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās sējā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.