



2026.gada 12.februārī.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, “Eglītes”
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6296 002 0008, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā, “Eglītes”**, ir reģistrēts Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.96 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008 un kopējo platību 7 ha, tajā skaitā meža zeme 4,06 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 zvērinātam tiesu izpildītājam 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, Vārmes pagastā, “Eglītes”**, 2026.gada 09.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

17 600 (septiņpadsmit 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

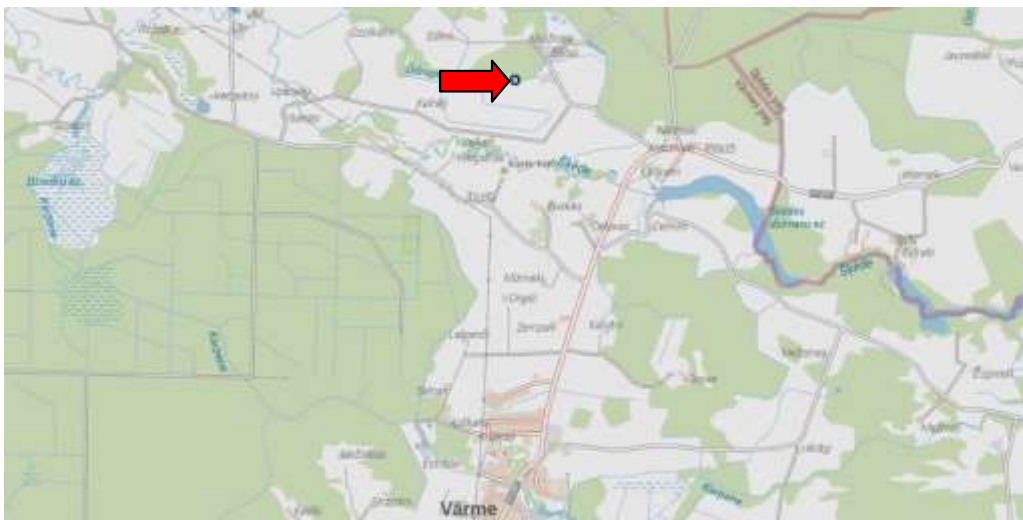
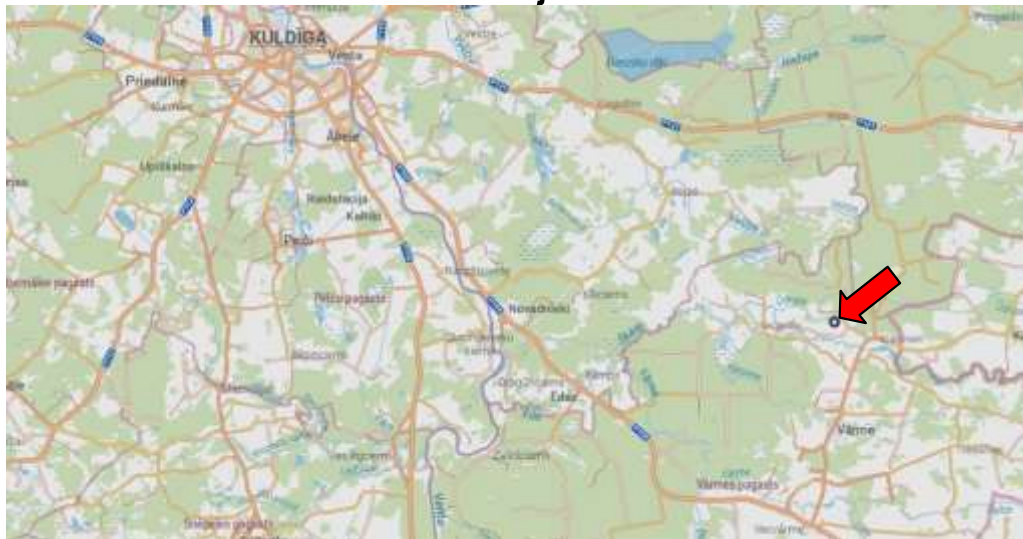
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6296 002 0008 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
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, Vārmes pagastā, "Eglītes"
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Leve.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 09.februārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Vārmes pagasta zemnieku saimniecība "BĒTAS", reģistrācijas numurs 46101001343. Pamats: 2019. gada 29. maija pirkuma līgums Nr. 97-05/2019.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008 un kopējo platību 7 ha, tajā skaitā meža zeme 4,06 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un meža zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 08.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.00328/002/2026-NOS. Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.96 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – Inventarizācijas dati. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns. 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 0.2521 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.96 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.96 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:

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

ter	Savrupmāju apbūves teritorija	te	Tehniskās apbūves teritorija
ter	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	re	Rūpnieciskās apbūves teritorija
ter	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	te	Transporta infrastruktūras teritorija
re	Publiskās apbūves teritorija	me	Meļu teritorija
re	Iauktas centra apbūves teritorija	la	Lauksaimniecības teritorija
re	Dabas un apstādījumu teritorija	ū	Ūdeņu teritorija

Aizsargjoslas

Virszemes ūdensobjektu aizsargjosla	Meļu aizsargjosla ap pilsētu	Īpaši aizsargājama dabas teritorija
Aizsargjosla gar autoceļiem	Aizsargjosla ap kultūras pieminekļiem	Kultūras pilsētas robeža
Aizsargjosla ap kapulietīm	Valsts aizsargājama kultūras pieminekļa teritorija un objekti	Ciema robeža
Aizsargjosla gar natūras caurspīdību	Stingra režīma aizsargjosla	Pagasta robeža
Aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtām	ap ūdens ņemšanas vietu	Zemes vienības robežas
Aizsargjosla gar elektroinžināžiem	Bakterioloģiskā aizsargjosla	Indekstošo zonu sadalītā kontūra
Apdzīvotās teritorijas (10% varbūtība)	ap ūdens ņemšanas vietu	
	Krimiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu	

Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/Varmes_pagasts.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

	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008

	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008
	
Piebraucamais ceļš	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.5	1.5	4	30	133

	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 vienība ar kadastra apzīmējumu 6296 002 0008 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7 ha un kadastra apzīmējumu 6296 002 0008.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,74	39%
Meži (pēc nogabalu raksturojošiem rādītājiem)	4,06	58%
Pārējās zemes	0,2	3%
KOPĀ	7,0	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1297 Kable - Vārme puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1 km pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.5 km pa servitūta ceļu zemes gabalos ar kadastra apzīmējumiem 6296 002 0080, 6296 002 0045. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, lauksaimniecības zeme meliorēta. Zemes gabalam pa vidu grāvis. 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 2.74 ha vai 39 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 44 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām, aramzemei. Zemes pašlaik netiek apstrādātas.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 4.06 ha jeb 58% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās/susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 300 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas egļe, bērzs, kā arī mazvērtīgā koku suga baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzes, vidēja un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudžu sastāvā esošām eglēm ir invadētas ar astoņzobu mizgrauzi, kas izraisa strauju eglu bojāeju.