SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 06.oktobrī.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā, Rumbenieki, Dīķu ielā 9
Nosaukums: **d/s "Veldze" zemes gabals Nr.113**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6284 006 0106, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā, Rumbenieki, Dīķu ielā 9,** ir reģistrēts Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.115 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 006 0106 un kopējo platību 810 m^2, uz kuras atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve (siltumnīca), kadastra apzīmējums 62840060106001, ar nenoskaidrotu piederību (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērinātam 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, Rumbenieki, Dīķu ielā 9,** 2026.gada 02.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 000 (četri tūkstoši) **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 006 0106 apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju 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, Rumbas pagastā, Rumbenieki, Dīķu ielā 9.**
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	2026.gada 02.oktobrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2026.gada 31.augusta mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma, reģ. Nr.3559, izdevējs - zvērināta notāre Monika Laiviņa-Laiveniece).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 6284 006 0106 un kopējo platību 810 m^2, uz kuras atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve (siltumnīca), kadastra apzīmējums 62840060106001, ar nenoskaidrotu piederību.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, uz kura atrodas būve ar nenoskaidrotu piederību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju (DzS2) apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 22.septembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.40130/011/2026-NOS. Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.115 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv, https://www.cenubanka.lv, https://www.balticmaps.eu/lv, https://www.geolatvija.lv.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0720	ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0720	ha

1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve (siltumnīca), kadastra apzīmējums 62840060106001, ar nenoskaidrotu piederību.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.115 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve (siltumnīca), kadastra apzīmējums 62840060106001, ar nenoskaidrotu piederību, - uz zemes vienības atrodas pārvietojamas konstrukcijas būve, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, 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





4.1.3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)

4.1.3.1. Pamatinformācija

222. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot attiecīgu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir vasarnīcu un savrupmāju apbūve.

4.1.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

223. Savrupmāju apbūve (11001).

224. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

225. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

226. Dārza māju apbūve (11003).

227. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tajā skaitā produktu ražošana mājas apstākļos.

228. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.1.3.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
226.		1200 m² [1]	40 [4]			līdz 2	50 [4]

5. Vasarnīcu apbūvei - 30%.
6. Vasarnīcu apbūvei - 60%.
7. Vasarnīcu apbūvei - 600m2.

4.1.3.5. Citi noteikumi

230. Jaunveidojamas zemes vienības minimālais platums gar ielu -

230.1. savrupmāju apbūvei 20 m;

230.2. divīšu māju apbūvei 15 m katrai vienībai.

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes vienība ar kadastra numuru 6284 006 0106	Dīķu iela
	
Zemes vienība ar kadastra numuru 6284 006 0106	Zemesgrāmatas nodalījumā nereģistrēta būve ar kadastra apzīmējumu 62840060106001
	
Pārvietojamas konstrukcijas būve	Skats uz zemes vienību ar kadastra numuru 6284 006 0106

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā, bijušā d/s, apdzīvotā vietā Rumbenieki.

Līdz Kuldīgas novada centram ir aptuveni 6 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas novada pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvieta atrodas uz autoceļa P120 Kuldīga – Talsi aptuveni 1 km attālumā.

	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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6284 006 0106 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 810 m^2 un kadastra apzīmējumu 6284 006 0106.

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

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības autoceļa Veldze - Piemineklis puses, kas klāta ar apmierinošanas kvalitātes asfaltbetona/grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 150 m pa Dīķu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepļu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-