



2026.gada 15.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,  
Nīcas pagastā, “Meža Būmeistari”**  
**Nosaukums: Meža Būmeistari**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas  
15. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam  
Sanijai Sproģei**

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 011 0052, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, “Meža Būmeistari”**, ir reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000134539 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052 un kopējo platību 4,9 ha, tajā skaitā meža zeme 3,74 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 15. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Sanijai Sproģei** 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 **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, “Meža Būmeistari”**, 2026.gada 01.maijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**21 000** (divdesmit viens tūkstošis) 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

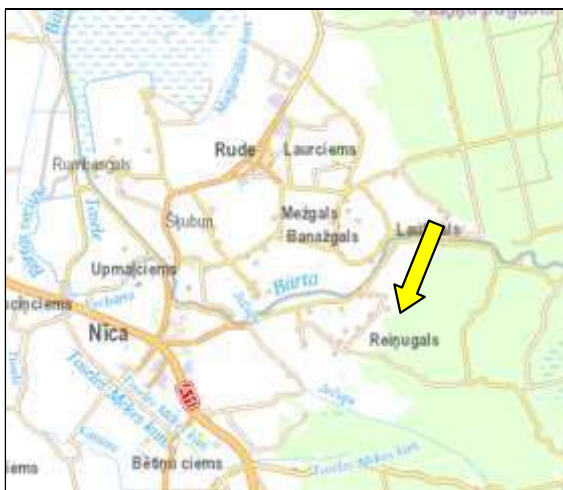
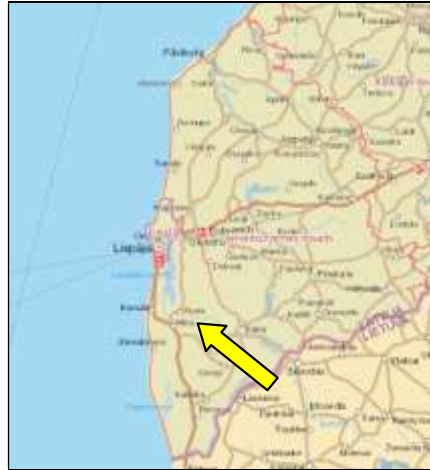
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 6478 011 0052 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 mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
  - 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 <b>Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "Meža Būmeistari"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērināta tiesu izpildītāja Sanija Sproģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 01.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052 un kopējo platību 4,9 ha, tajā skaitā meža zeme 3,74 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā /L/ un mežsaimniecībā /M/ izmantojamas teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000134539 noraksta datorizdruka. 2026.gada 27.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes Pieprasījums Nr.06816/015/2026-NOS. Izdruka no VMD datu bāzes – Inventarizācijas dati. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.lanida.lv">https://www.lanida.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> , <a href="https://www.reklama.lv">https://www.reklama.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://www.geolatvija.lv">https://www.geolatvija.lv</a> , <a href="https://www.ozols.daba.gov.lv">https://www.ozols.daba.gov.lv</a>
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000134539 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
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.

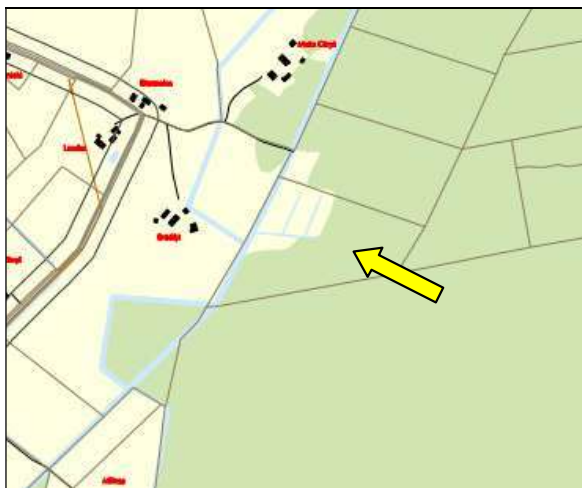
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

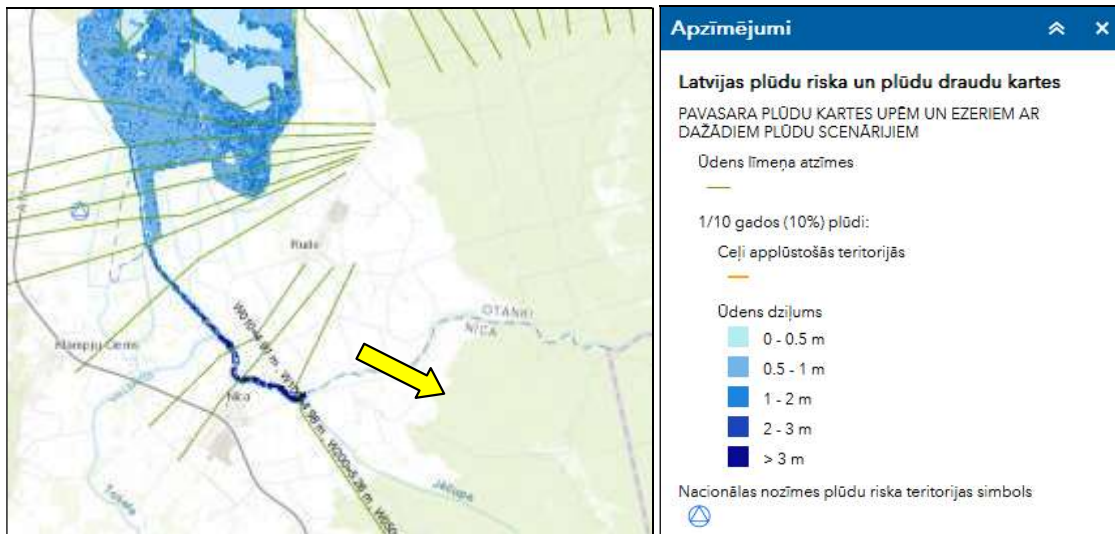


#### IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI

PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠAMAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APRŪVE NAV SALVENAIS TO IZMANTOŠAMAS VEIDS	
	Ūdeņu teritorija /Ū/
Lauksaimniecības teritorija /L/	
	Lauksaimniecības teritorija (ciemos, galvenā izmantošana - dzīvokļu apbūve, mēl. 1 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (piekrastes ciemos, galvenā izmantošana - dzīvokļu apbūve, mēl. 5 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (dzīvokļu ciemos, mēl. 2 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (ciemos, galvenā izmantošana - stiprās ražošanas apbūve, mēl. 1 ha)
Mežu teritorija /M/	
	Teritorija, kurē atļauts ieaudzēt mežu
Dabas un apstādījumu teritorija /DA/	
	Kapeņu teritorija
	Tūrisma un atpūtas teritorija
	Dārza māju apbūves teritorija
	Dabas un kūrorta teritorija
	Pludmales teritorija
	Labiekārtota peldvieta

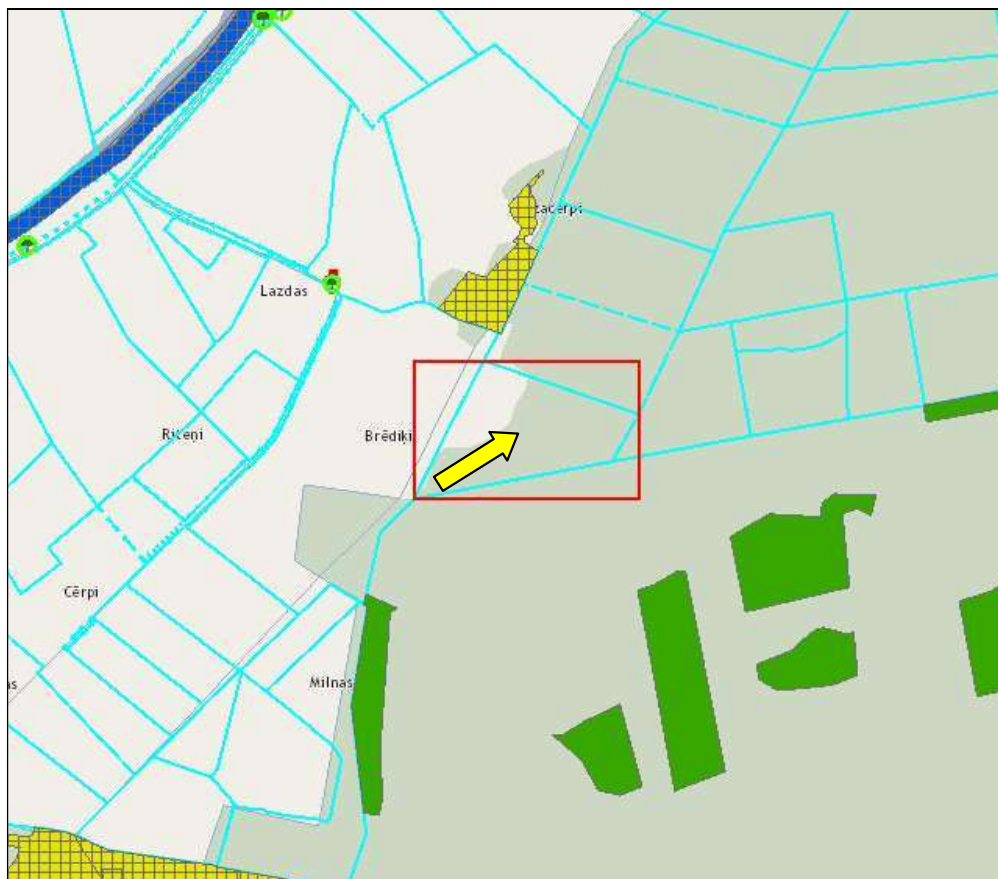
Informācijas avots:  
[https://geolattvija.lv/geo/tapis#document\\_36](https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_36)

### Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



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

### Ieskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



**BVZ rezultāti**

**BVZ rezultāti**

- Botāniskais BVZ
- Putnu BVZ
- Botāniskais un Putnu BVZ
- Nav BVZ (Eksperts)
- Nav BVZ (Kultūru kodi)

**Dabas dati**

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

**ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)**

- sausoknis/kritala
- valsts nozīmes
- likvidēts (nav spēkā)
- nav definēts
- potenciāls (plānots)
- vietējās nozīmes

**ĪADT - pamatteritorijas**

- Mikroliegums: Natura 2000
- Dabas piemineklis: alejas
- Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
- Dabas piemineklis: dendroloģiskie stādījumi
- Dabas rezervāts
- Nacionālais parks
- Dabas liegums
- Dabas parks
- Aizsargājamo ainavu apvidus
- Biosfēras rezervāts
- Aizsargājama jūras teritorija
- ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:200 000)

- Neskartī augstie purvi, 7110\*
- Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiska atjaunošanās, 7120
- Pārejas purvi un slīkšņas, 7140
- Ieplakas purvos, 7150
- Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
- Kalkaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210\*
- Avoti, kuri izgulsnē avotkalkus, 7220\*
- Kalkaini zāļu purvi, 7230
- Karbonātskātu pamatiežu atsegumi, 8210
- Smilšakmens atsegumi, 8220
- Veci vai dabiski boreāli meži, 9010\*
- Veci jaukti platlapju meži, 9020\*
- Skujkoku meži uz osveida reļjefa formām, 9060
- Staigāju meži, 9080\*
- Ozolu meži, 9160
- Nogātu un gravu meži, 9180\*
- Purvaini meži, 91D0\*
- Aluviāli krastmalu un pālieņu meži, 91E0\*
- Jaukti ozolu, gobu, ošu meži gar lielām upēm, 91F0

**ĪADT zonējums (no M1:200 000)**

- Stingrā režīma zona (dabas rezervāta)
- Regulējamā režīma zona
- Sezonas lieguma zona
- Dabas lieguma zona
- Dabas parka zona
- Ainavu aizsardzības zona
- Kultūrvēsturiskā zona
- Neitrālā zona
- Cita režīma zona
- Ārējā aizsargjosla
- Sugu dzīvotnes (punkti) IP
- Sugu dzīvotnes (laukumi) IP

**ĪA Biotopi (laukumi)**

- <all other values>
- Smilts sēkļi jūrā, 1110
- Lagūnas, 1150\*
- Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
- Viengadīgu augu sabiedrības uz sainesumu joslām, 1210
- Daudzgadīgs augājs almenainās pludmalēs, 1220
- Ātras stāvkrasti, 1230
- Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smiltainās pludmalēs, 1310
- Piejūras zālāji, 1630\*
- Smiltainas pludmalēs ar daudzgadīgu augāju, 1640
- Embrionālās kāpas, 2110
- Priekškāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130\*
- Pelēkās kāpas ar strūkļu audzēm, 2140\*
- Pelēkās kāpas ar ložu kārtiņu, 2170
- Mežainas piejūras kāpas, 2180
- Mītras starpkāpu ieplakas, 2190
- Piejūras zemesnes smiltāju līdzenuma sausi virsāji, 2320
- Klajas iekšzemes kāpas, 2330

- Ezeņi ar oligotrofām līdz mesotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeņi ar mētraiņu augāju, 3140
- Eitrofi ezeņi ar iegrimušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
- Distrofi ezeņi, 3160
- Karsta krāteris, 3190\*
- Upju strautiņas un dabiskie upju posmi, 3260
- Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
- Slāpi virsāji, 4010
- Sausi virsāji, 4030
- Kocku audzes zāļos un virsajos, 3130
- Lakstaugu pioniersabiedrības sekās kalnainās augsnēs, 6110\*
- Smiltāju zālāji, 6120\*
- Sausi zālāji kalnainās augsnēs, 6210
- Viļakūlas zālāji, 6230\*
- Sūgām bagātas garības un garības pļavas, 6370\*
- Mīri zālāji periodiski izžūstošās augsnēs, 6410
- Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
- Pālieņu zālāji, 6450
- Mēreni mītras pļavas, 6510
- Parkveida pļavas un garības, 6530\*

Informācijas avots:  
<https://ozols.gov.lv/pub>

### 3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



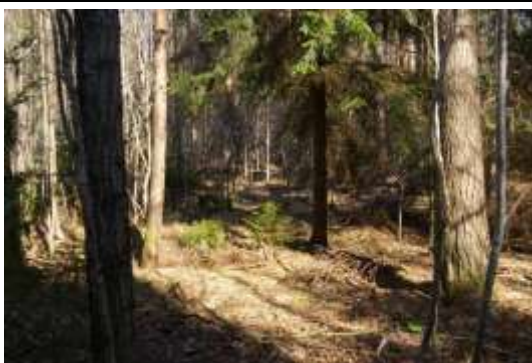
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, apdzīvotā vietā Reņģugals.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0,3	2,9	3,9	25,6	241

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A11 aptuveni ir 3,9 km.

	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 Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 011 0052 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 4,9 ha un kadastra apzīmējumu 6478 011 0052.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.90	18%
Meži	3.74	76%
Pārējās zemes	0.26	5%
<b>KOPĀ</b>	<b>4.90</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējās nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m caur nekustamo īpašumu "Brēdiķi". Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta un juridiski neiespējama (piekļuvi nenodrošina servitūta ceļš).



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, reljefs līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,9 ha vai 18 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Augšnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zeme pašlaik netiek apsaimniekota.

#### 4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 3,74 ha jeb 76% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās slapjās un auglīgās susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 250 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudzes sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede un bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja un birstaudzes vecuma audzes.

