



2026.gada 13.februārī.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, “Jaunaļas”
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6242 010 0095, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, “Jaunaļas”**, ir reģistrēts Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.175 un sastāv no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 58.6 ha: zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095 un kopējo platību 57.7 ha, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170 un kopējo platību 0.9 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 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, Alsungas pagastā, “Jaunaļas”**, 2026.gada 09.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

114 700 (viens simts četrpadsmit tūkstoši septiņi 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 izdarīti pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095 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 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170 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 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 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, Alsungas pagastā, “Jaunaļas” .
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	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2016.gada 29.februāra dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095 un kopējo platību 57.7 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170 un kopējo platību 0.9 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Mežsaimniecībā izmantoti zemes gabali.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meža zemju un lauksaimniecības zemes teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabali, kas piemēroti mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.00751/002/2026-NOS. Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.175 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	Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.175 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts par labu Kuldīgas virsmežniecībai. 0.9 km. - ceļa servitūts par labu saimniecībai Veiksmes. 0.5 km. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija 0.0600 ha. - ceļa servitūta teritorija 0.0300 ha. - paši aizsargājams meža iecirknis un bioloģiski vērtīga mežaudze 0.0053 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.175 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.175 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/>

Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā, "Jaunaļas" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

VZD kadastra karte

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095

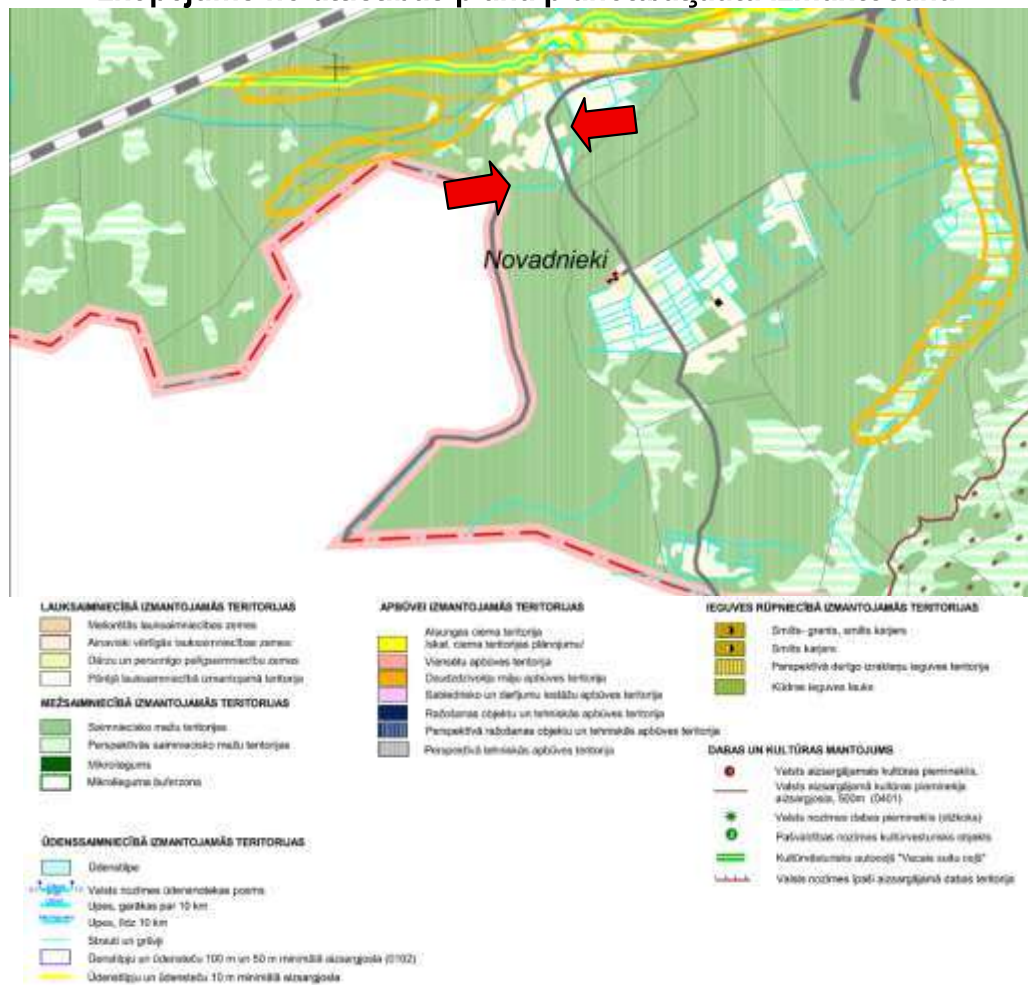


Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170



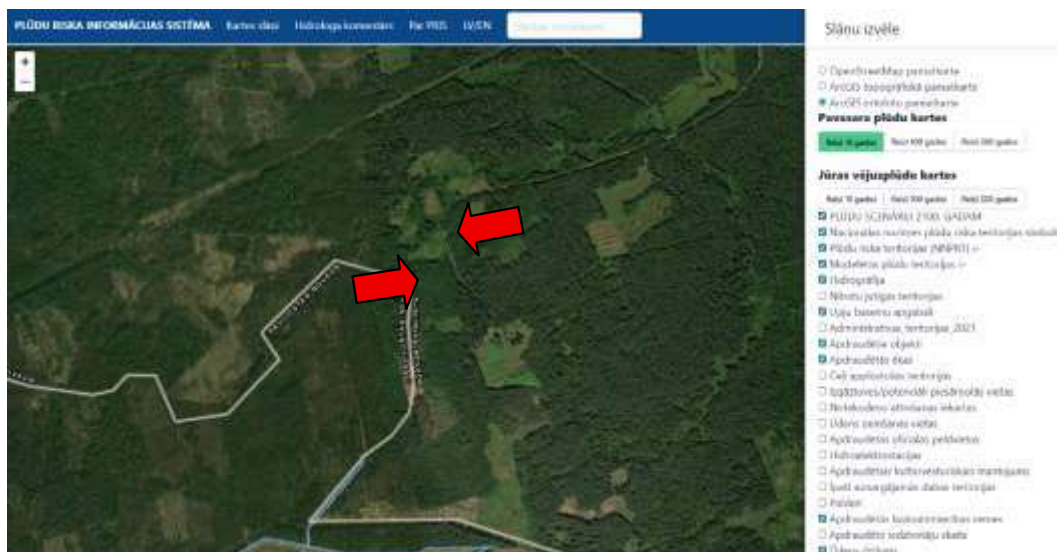
Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/Als_pag_2lapa.pdf

Plūdu riska teritorijas Reizi 10 gados



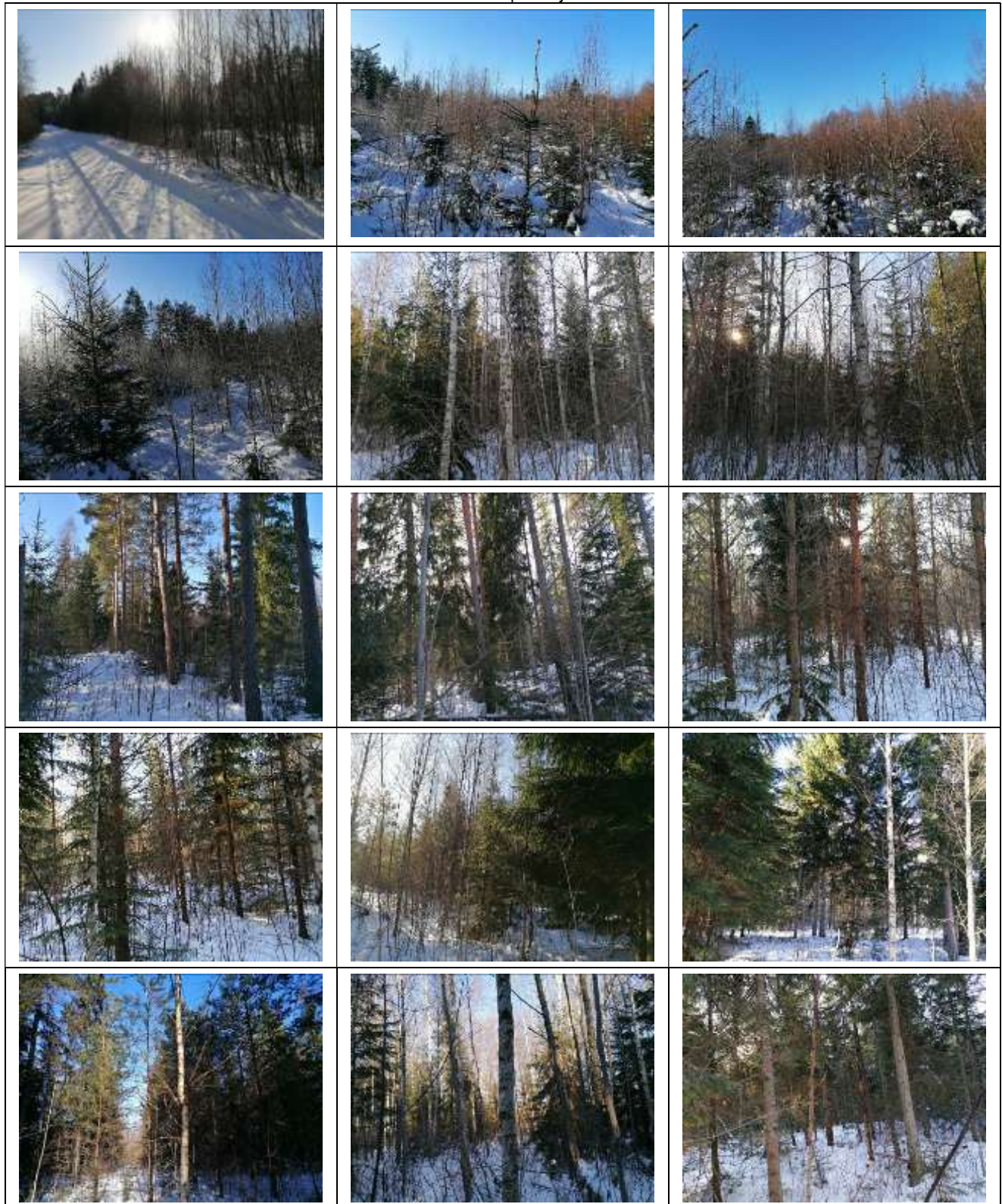
Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095





Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Alsungas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	robežojas	9	10	40	185

	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 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 58.6 ha: Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095 un kopējo platību 57.7 ha, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170 un kopējo platību 0.9 ha, tajā skaitā meža zeme 0.9 ha.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0095 apraksts

Vērtēšanas objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 57.7 ha un kadastra apzīmējumu 6242 010 0095.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Meži (pēc nogabalu raksturojošiem rādītājiem)	56,66	98%
Zeme zem ceļiem	0,90	2%
Pārējās zemes	0,14	0%
KOPĀ	57,7	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1262 Pievedceļš Stirnas stacijai puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.8 km, pa pašvaldības autoceļu Bērzkalni Stirnas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 3 km, pa noteiktu servitūta ceļu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 62420100165, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.7 km, pa pašvaldības autoceļu Stirnas Novadnieki, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav 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. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Meža raksturojums

Mežs aizņem 56.66 ha jeb 98% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā 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 1500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, egļe, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzis un vidēja vecuma audzis.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6242 010 0170 apraksts

Vērtēšanas objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.9 ha un kadastra apzīmējumu 6242 010 0170.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Meži (pēc nogabalu raksturojošiem rādītājiem)	0,9	100%
KOPĀ	0,9	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1262 Pievedceļš Stirnas stacijai puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.8 km, pa pašvaldības autoceļu Bērskalni Stirnas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 3 km, pa noteiktu servitūta ceļu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 62420100165, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.7 km, pa pašvaldības autoceļu Stirnas Novadnieki, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.3.2 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 mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0,9 ha jeb 100% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 100 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audze.