



2025.gada 29.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Ālanti"
Nosaukums: Ālanti
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 15. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Sanijai Sprōģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8425 004 0299, kas atrodas **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Ālanti"**, ir reģistrēts Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000369546 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 004 0299 un kopējo platību 0.153 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 zvērīnātai tiesu izpildītājai Sanijai Sprōģei**, 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 **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Ālanti"**, 2025.gada 23.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 900 (seši tūkstoši deviņi 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 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 004 0299 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 Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Ālanti" .
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	2025.gada 23.janvārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2007.gada 7.jūlija pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 8425 004 0299 un kopējo platību 0.153 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija /DzS/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 17.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes Pieprasījums Nr.00817/015/2025-NOS. Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000369546 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.saldus.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 0.0743 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000369546 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000369546 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



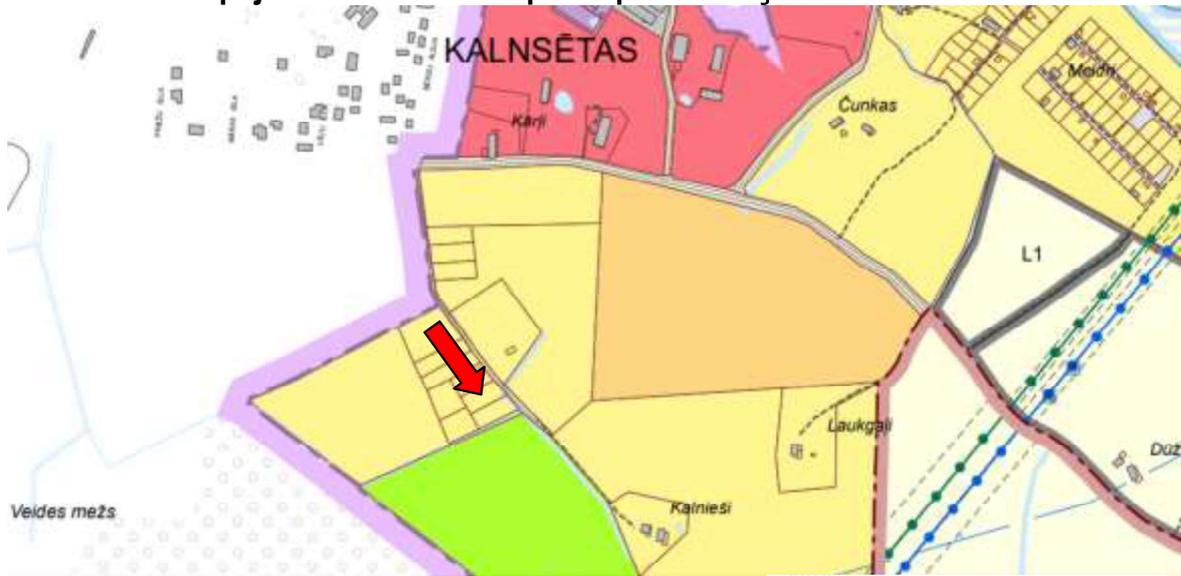
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c__56.658557-22.511015-17/f__p-deea%2BTvqq5/fmob__p-2506334.25,7690457.28/bl__cl/q__

VZD kadastra karte



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (DzS)
 - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (DzM)
 - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (DzD)
 - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (P)
 - JAUKTAS CENTRĀLPBŪVES TERITORIJĀ (JC)
 - RŪPNECISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (R)
 - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ (TR)
 - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (TA)
 - DABAS UN APSTĀDĻUMU TERITORIJĀ (DA)
 - DABAS UN APSTĀDĻUMU TERITORIJĀ (DA1)
 - Kapaļu teritorija
 - LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJĀ (L)
 - LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJĀ (L1)
 - Lauksaimniecības teritorija novada ciemos ar vieniņu aptoņu Mazbūvniecības teritorija
 - LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJĀ (L2)
 - Mežsaimniecības teritorija
 - MEŽU TERITORIJĀ (M)
 - ŪDEŅU TERITORIJĀ (Ū)
- TERITORIJAS AR ĪPAŠĪEM NOTEIKUMIEM (TIN)**
- SPEĀKĀ ESOŠĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ (TIN1)
 - VALSTS NOZĪMES DERĪGO IZRAKTĒŅU ATRADNES "BROCĒNI II" TERITORIJĀ (TIN11)
 - DEGRADĒTĀ TERITORIJĀ (TIN2)

ĪPAŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORIJAS:

- DABAS LIEGUMA ROBEŽA
- MIKROLIEGUMA TERITORIJĀ
- MIKROLIEGUMA BUFERZONAS TERITORIJĀ

DABAS OBJEKTI

- ŪDRA
- ŪDRA

KULTŪRVĒSTURISKAIS OBJEKTI

- VALSTS AIZSARGĀJAMĀS KULTŪRAS PIEMĒKUS

INŽENERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

- PĀRVADES GĀZESVADĀ
- AUGSTĀ SPĪDIENA GĀZESVADĀ
- ZEMĀ UN VIDEJĀ SPĪDIENA GĀZESVADĀ
- 330 kV ELEKTRISKO TĪKLU GAISVADU LĪNIJA
- 110 kV ELEKTRISKO TĪKLU GAISVADU LĪNIJA
- VĪDSPRIEGUMA ELEKTRISKO TĪKLU GAISVADU LĪNIJA
- ELEKTRISKO TĪKLU KABELU LĪNIJA
- VALSTS REGULĒJAMĀ ŪDENSNOTĒKA
- PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETA
- GĀZES APGĀDES TĪKLU INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTS
- ELEKTRISKO TĪKLU INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTS
- ĢEODEZISKĀ TĪKLA PUNKTS
- NOTEIKDĒŅU ATRĪŠANĀS ĪETAISE
- DEGVIELAS UZPILDES STACIJA
- PĪESĀRŅOTA VIETA
- POTENCIĀLI PĪESĀRŅOTA VIETA

CITI APZĪMĒJUMI

- NOVADA ROBEŽA
- PAGASTA ROBEŽA
- PILSĒTAS ROBEŽA
- CIEMA ROBEŽA
- ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
- PUBLISKĀ PĪKĻĀVE ŪDENSĪPELĒDĒTAVA
- PURVĪSPĀRPURVOTA TERITORIJĀ
- APPLŪSTOŠĀ TERITORIJĀ
- VALSTS NOZĪMES DERĪGO IZRAKTĒŅU ATRADNES "BROCĒNI II" TERITORIJĀ

VĪDES UN DABAS RESURSU AIZSARGĀJAMĀS AIZSARGĀJAMĀS

- VĪRŠZEMES ŪDENSĪPELĒDĒTAVA AIZSARGĀJAMĀS
- AIZSARGĀJAMĀS (AIZSARGĀJAMĀS ZEMĒS) AP KULTŪRAS PIEMĒKUS
- STĪVĪGA MEŽMA AIZSARGĀJAMĀS AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU
- BAKTERIOLOĢISKĀ AIZSARGĀJAMĀS AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU
- KĪMISKĀ AIZSARGĀJAMĀS AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU
- MEŽU AIZSARGĀJAMĀS AP PĪSĒTĒ

EKSPLOATĀCIJAS AIZSARGĀJAMĀS

- AIZSARGĀJAMĀS GAR AUTOCEĻIEM
- AIZSARGĀJAMĀS GAR ELEKTRISKO TĪKLU
- AIZSARGĀJAMĀS AP GĀZESVADU
- AIZSARGĀJAMĀS GAR DZELZCEĻI

SANITĀRĀS AIZSARGĀJAMĀS

- AIZSARGĀJAMĀS AP KAPŠĒTU
- AIZSARGĀJAMĀS AP ATRĪTĪŅU UZĀRTĪVI UN NOTEIKDĒŅU ATRĪŠANĀS ĪETAISE

DROŠĪBAS AIZSARGĀJAMĀS

- AIZSARGĀJAMĀS GAR GĀZESVADU
- AIZSARGĀJAMĀS GAR DZELZCEĻI
- AIZSARGĀJAMĀS AP DEGVIELAS UZPILDES STACIJU

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

- VALSTS GALVENĀS AUTOCEĻS
- VALSTS REĢIONĀLAIS AUTOCEĻS
- VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻS
- PĀRVADES CEĻS
- ĪELA
- CITS CEĻS
- DZELZCEĻS

TOPOGRĀFISKAIS APZĪMĒJUMI

- GRĪSLĀJS
- ŪDRA
- LAUKA DZĒ
- KĪTĪVĀJS
- KĪDRA
- MEĻDRĀJS
- OGULĀJS
- PAZĒMS
- PIKĻA
- SĪVĀJS
- SĪKĻS
- ZĻĒMS
- ZĻĀUCU PLANTĀCIJA

Informācijas avots:

file:///C:/Users/Lietotajs/Downloads/Cieceres_pagasta_funkcionala_zonejuma_karte%20(11).pdf

3.FOTOATTĒLI

<p>Skats uz pašvaldības piebraucamo ceļu Kārji - Karodziņi</p>	<p>Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 8425 004 0299</p>
	
<p>Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 8425 004 0299</p>	<p>Skats uz zemes gabalu ar kadastra numuru 8425 004 0299</p>
	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Saldus novadā, Cieceres pagastā, blakus Saldus pilsētas teritorijai.

Līdz Saldus pilsētas centram ir aptuveni 2 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Saldus pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Jelgavas ielas aptuveni 2.4 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 Saldus novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 004 0299 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.153 ha un kadastra apzīmējumu 8425 004 0299.

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

Piebraukšana zemes gabalam no J.Rozentāla ielas ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 350 m pa pašvaldības piebraucamo ceļu Kārļi - Karodziņi, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zālājs un krūmāji.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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