



2026.gada 08.jūnijā.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Jaunzaņenieki"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8476 005 0256, kas atrodas **Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Jaunzaņenieki"**, ir reģistrēts Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000569322 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255 un kopējo platību 9.06 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei** 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 **Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Jaunzaņenieki"**, 2026.gada 21.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

28 600 (divdesmit astoņi 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 8476 005 0255 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
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, Pampāju pagastā, "Jaunzaņenieki" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināts tiesu izpildītājs Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 21.maijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2021.gada 6.decembra pirkuma līgums (reģ. Nr. 6321, izdevējs - zvērināta notāre Baiba Skreba).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255 un kopējo platību 9.06 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku (L) zemju, meža (M) teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 29.aprīlā Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.12026/005/2026-NOS. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000569322 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 , https://www.melioracija.lv , https://videscents.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000569322 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000569322 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



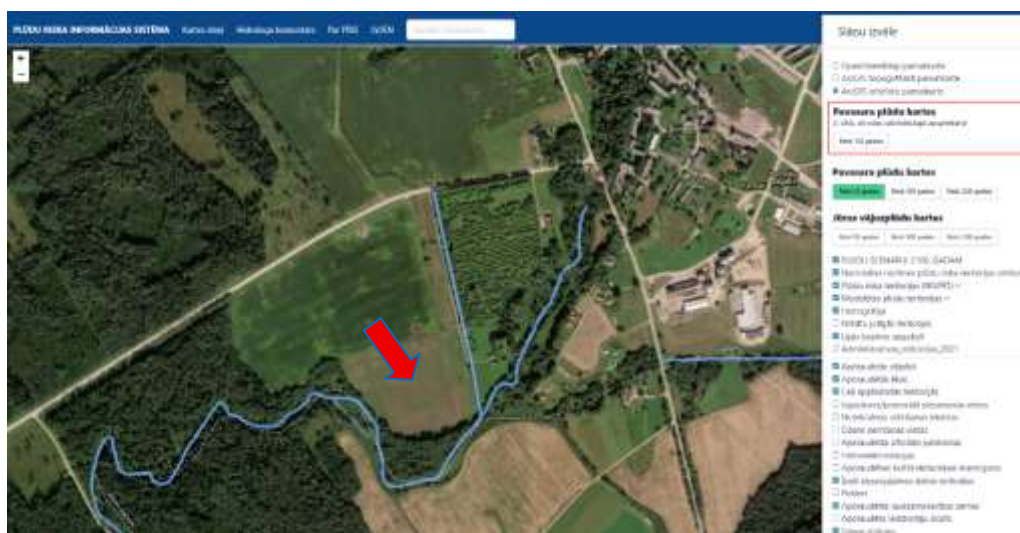
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte

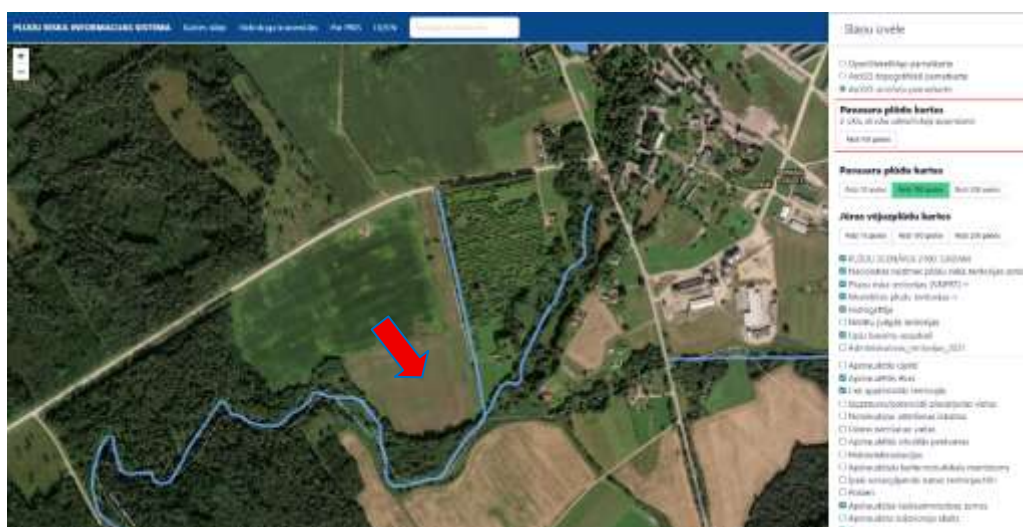


Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Jaunzaigēnieki" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://saldus.lv/>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255



Skats uz piebraucamo servitūta ceļu



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Saldus novadā, Pampāļu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.3	0.7	1.3	27	145

	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 vienība ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0255 apraksts

Vērtēšanas objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 9.06 ha un kadastra apzīmējumu 8476 005 0255.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	6,61	73%
Krūmāji	2,14	24%
Zeme zem ūdeņiem	0,3	3%
Zeme zem ceļiem	0,01	0%
KOPĀ	9,06	100%

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

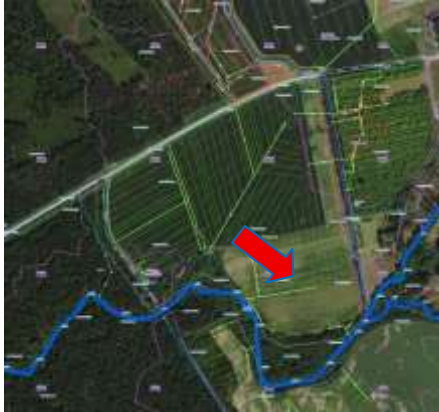
Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1169 Pampāļi - Lukas puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m pa noteiktu servitūta ceļu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0004, kas klāts ar daļēji apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir ērta, juridiski nodrošināta.



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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, lauksaimniecības zeme ir meliorēta. Daļa no zemes gabala koki, krūmāji. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 6,61 ha vai 73 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām, aramzemei. Zemes pašlaik apsaimniekotas.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Saldus novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauku (L) zemju un meža (M) zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partnervalstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka. Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025. gadā vidēji būs 2 %, 2026. gadā – 1.6 % un 2027. gadā – 2 %. Latvijas 2025. gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3.4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026. gadā – 2.1 % un 2027. gadā – 2.8 %). Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6.1 % salīdzinājumā ar 2024. gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums. Bezdarbs saglabāsies tuvu 7 %, mazinoties vien prognožu perioda beigās. Algu kāpumu šā gada sākumā kavē sabiedriskā sektora algu fonda ierobežojumi. Tomēr negatīvo demogrāfisko pārmaiņu ietekmē mazinoties darbaspēka piedāvājumam, algu pieaugums vidējā termiņā saglabāsies noturīgs – aptuveni 6 %. Redzējums par IKP izaugsmi 2025. gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1.2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekonomisko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026. gadā – 2.8 % un 2027. gadā – 3.2 %. Fiskālā politika vidējā termiņā vērtējama kā stimulējoša, un budžeta deficīts prognozēts aptuveni 3 % no IKP.

(<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Latvijas lauksaimnieki jau 13 gadus aktīvi izmanto Zemkopības ministrijas izstrādāto un ieviesto zemes iegādes kreditēšanas programmas piedāvāto iespēju ar pazeminātiem aizdevuma procentiem iegādāties ražošanai lauksaimniecībā izmantojamo zemi. 13 gadu laikā, kopš zemes kreditēšanas programma ir ieviesta, zemnieki, izmantojot programmas piedāvāto iespēju, lauksaimnieciskajai ražošanai ir iegādājušies 63 263 ha lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Līdz šā gada 30. jūnijam bija apstiprināts 3201 aizdevums par kopējo summu 179,11 miljoni eiro.

Aizdevumu gala procentu likmes zemes iegādei šajā programmā līdz 2024. gada 16. jūlijam bija 2,2% plus valsts kases resursu cena, bet no 2024. gada 17. jūlija – 1,9% plus valsts kases resursu cena. Aizdevuma maksimālais termiņš ir līdz 30 gadiem, bet maksimālā aizdevuma summa vienam aizņēmējam – līdz vienam miljonam eiro.

Atbalsts lauksaimniekiem zemes iegādei pašlaik tiek īstenots saskaņā ar ZM izstrādātajiem MK 22.05.2018. noteikumiem Nr.295 “Valsts atbalsta piešķiršanas kārtība lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegādei lauksaimniecības produkcijas ražošanai”. Zemes kreditēšanas programmas aizdevumus izsniedz Attīstības un finanšu institūcija “Altum”.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100 - 200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Saskaņā ar cenubanka.lv datiem, Pampāļu pagastā pēdējā gada laikā ir reģistrēti aptuveni 5 darījumi ar lauksaimniecībā izmantotiem zemes gabaliem. Pampāļu pagastā un apkārtnē pagastos aktīvi darbojas daudzas saimniecības, kuras aktīvi izmanto iespēju iegādāties lauksaimniecības zemi, jo piedāvājums, par tirgus situācijai atbilstošu cenu, neeksistē.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Saldus novadā svārstās no 3500 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Piedāvājumā esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemju īpašumu skaits Saldus novadā joprojām ir ierobežots.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Saldus novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Pampāļu pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...	X		
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

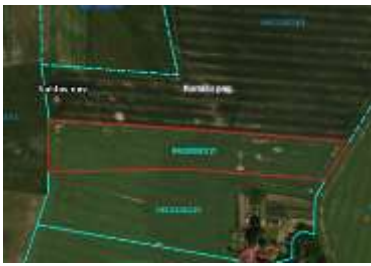
Veicot aprēķinus vērtētājs par pamata lielumu izmanto lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platību, bet pārējo zemju un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.) ietekmei uz tirgus vērtību tiek lietots korigējošs koeficients.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, naudas resursu piesaistes koeficientu (ierobežotas resursu pieejamības apstākļos, piemēram X ha zemes iegādei ir sameklēt krietni vieglāk, kā piemēram 10*X ha zemes iegādei, kā rezultātā potenciālo pircēju loks lielam zemes gabalam ir stipri ierobežots), zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients (no apstrādes viedokļa lielas platības zemes vienību ir apstrādāt vieglāk, jo var izmantot platāku tehniku, vieglāk ir apbraucami dažādi šķēršļi utt.), reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (ID-2129973). Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Pampāju pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5.89 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 5.77 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.12 ha, zeme zem ēkām un pagalmiem - ha, zeme zem ceļiem - ha, pārējās zemes platība - ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 34000 EUR jeb 5772EUR/ha.	
Objekts Nr.2. (ID-2301082). Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Zirņu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4.91 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4.88 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.03 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2026.gada martā, pārdošanas cena bija 30400 EUR jeb 6191 EUR /ha.	
Objekts Nr.3. (ID-2231587). Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Kursīšu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4.57 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4.57 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 52 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 31990 EUR jeb 7000 EUR /ha.	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	34 000		30 400		31 990	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada maijs	1,00	2026.gada marts	1,00	2025.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	34 000		30 400		31 990	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	5,890		4,910		4,570	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	5,770		4,880		4,570	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 893		6 230		7 000	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00

3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,01	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,97	Labāks	0,91	Labāks	0,87
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Labāks	0,96
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (starpgabals, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9982	Labāka	0,9993	Līdzīga	1,0000
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5764		5789		5810	

Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	5788
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	6,61
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha	2,45
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR	4 440
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	42 700

5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtinā iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	42 700	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-4 270
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	1,00	0
3. Finansēšanas faktors ...	0,85	-6 405
4. Laika faktors ...	0,95	-2 135
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0,97	-1 281
Kopējais samazinājums	33,00%	-14 091
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti, EUR	28 600	

5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.8 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā ģeogrāfiskajā zonā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām ģeogrāfiskās zonas apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Ģeogrāfiskās zonas vērtēšana” LVS-401:2013.

5.9 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8476 005 0256, kas atrodas **Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Jaunzaņenieki"** un reģistrēts Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000569322, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 21.maijā* izsoles vajadzībām ir

28 600 (divdesmit astoņi 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 zemes gabala 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs

6. PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
Kurzemes apgabaltiesas iecirknis Nr. 5
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Agnese Biķe

Kūrmājas prospekts 11, 2.stāvs, Liepāja, LV-3401, tālr. 63422002; 22016616, e-pasts agnese.bike@lztī.lv

Liepājā, 29.04.2026. Nr.12026/005/2026-NOS

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Interbaltija"

tukums@ibaltija.lv

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Lūdzu veikt nekustamā īpašuma „Jaunzaņenieki”, kas atrodas Pampāļu pagastā, Saldus novadā, kadastra numurs 8476 005 0256 , novērtēšanu (noteikt piespiedu pārdošanas vērtību).

Nekustamais īpašums reģistrēts Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000000569322 uz Linarda Silenieka, personas kods 020662-12874, vārda.

Apmaksu veiksīm pēc rēķina saņemšanas.

Rēķinā lūdzu norādīt rekvizītus:

Maksātājs : zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe

Reģ. Nr. LV27026411917

AS "SWEDBANK"

Konta numurs LV82HABA0551004008036

Bankas kods HABA LV22

Ar cieņu

Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5

zvērināta tiesu izpildītāja:

A.Biķe

DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Sveile, tālr. 63422022

29.04.26 09:34

about:blank

KURZEMES RAJONA TIESA

Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000569322

Kadastra numurs: 8476 005 0256

Nosaukums: Jaunzaņenieki

Adrese: Pampāļu pag., Saldus nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84760050255).		9.06 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīta Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 58. Žurn. Nr. 300004395106, lēmums 25.07.2017, tiesnese Anželika Drekslere		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ZIGRĪDA KUPČE, personas kods 311057-12859.	1	
1.2.	Pamats: 2017. gada 21. jūlija Zigrīdas Kupčes nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300004395106, lēmums 25.07.2017, tiesnese Anželika Drekslere		
2.1.	Persona: ZIGRĪDA KUPČE, personas kods 311057-12859. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: LINARDS SILENIEKS, personas kods 020662-12874.	1	
2.3.	Pamats: 2021.gada 6.decembra pirkuma līgums (reģ. Nr. 6321, izdevējs - zvērināta notāre Baiba Skreba). Žurn. Nr. 300005510643, lēmums 22.12.2021, tiesnese Evika Klēpe		45,000.00 EUR
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
1.2.	Pamats: 2021.gada 3.novembra aizdevuma līgums Nr. 240219/02. Žurn. Nr. 300005510826, lēmums 22.12.2021, tiesnese Evika Klēpe		
2.1.	Atzīme - vērsta 1541.76 EUR piedziņa. Piedzinējs: Saldus novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114646. Dzēsts		

about:blank

1/3

29.04.26 09:34

about:blank

	Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300008266692) Dzēsts Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2025.gada 31.janvāra nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 26.novembra Saldus novada pašvaldības lēmums-izpildrikojums Nr.4-22.1/4793. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300008266692) Dzēsts Žurn. Nr. 300008254397, lēmums 04.02.2025, tiesnese Anda Niedola Ieraksti Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300008254397, 03.02.2025) dzēsti.		
2.2.	Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja N.Korica 2025.gada 19.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008266692, lēmums 20.02.2025, tiesnese Dina Rīna		
3.1.	Atzīme - vērsta 1129,17 EUR piedziņa. Piedzinējs: Saldus novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114646. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300008438072) Dzēsts Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītāja Normunda Korica 2025.gada 25.septembra nostiprinājuma lūgums, 2025.gada 6.augusta Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C69298825. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300008438072) Dzēsts Žurn. Nr. 300008415269, lēmums 26.09.2025, tiesnese Anda Niedola		
4.1.	Atzīme Nr. 4.1 un ieraksts Nr.4.2 (žurnāla Nr. 300008415269, 25.09.2025) dzēsts.		
4.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2025.gada 28.oktobra nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.03966/009/2025). Žurn. Nr. 300008438072, lēmums 03.11.2025, tiesnese Baiba Volfā-Riekstiņa		
5.1.	Atzīme - vērsta 53785.35 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891.		
6.1.	Pamats: Kurzemes rajona tiesas tiesneses 2026.gada 19.marta lēmums lietā Nr.3-12/18624-26/41. Žurn. Nr. 300008547237, lēmums 01.04.2026, tiesnese Stella Blūma		
6.2.			

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. <i>Ieraksts pārņemts no Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.58 (žurnāls Nr.300004120231). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005510643)</i> Dzēsts Atzīme - tauvas joslas teritorija gar upi. <i>Ieraksts pārņemts no Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.58 (žurnāls Nr.300004120231). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005510643)</i> Dzēsts	6.9 ha
1.2.		0.22 ha

about:blank

2/3

29.04.26 09:34

about:blank

1.3.	Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā. <i>Ieraksts pārnests no Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.58 (žurnāls Nr.300004120231). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005510643)</i> Dzēsts	9.06 ha
1.4.	Pamats: 2017. gada 8. jūnija apgrūtinājumu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005510643) Dzēsts Žurn. Nr. 300004395106, lēmums 25.07.2017, tiesnese Anželika Drekslere	
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (žurnāla Nr.300004395106, 21.07.2017). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005510643, lēmums 22.12.2021, tiesnese Evika Klēpe	
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891.	62,480.00 EUR
1.2.	Pamats: 2021.gada 3.novembra aizdevuma līgums Nr. 240219/02. Žurn. Nr. 300005510826, lēmums 22.12.2021, tiesnese Evika Klēpe	
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	Nav ierakstu	
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
	Nav ierakstu	

about:blank

3/3



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
84760050256	Jaunzaņenieki	9.06 ha	100000569322	-	Pampāļu pagasts, Saldus novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7714	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	31047	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	7714	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7714	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	31047	01.01.2025	Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	7714	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
84760050255	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	9.0600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	9.0600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	6.6100
t.sk. Aramzemes platība:	6.6100
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	2.1400
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.3000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.3000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	9.0600	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
02066212874	Linards Silenieks	1/1	fiziska persona	84760050256	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valsts pilsēta
- Novada pilsēta
- Novads
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Cēla servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK
- Zemes vienības daļas KK

Zemes vienības KK

- Uzmērīta zemes vienība
- Ierādīta zemes vienība
- Projektēta zemes vienība

Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2016-2025)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads
Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026.gads

 **LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 23

Arnis Zeilis
vārds, uzvārds
150366-11084
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

