



2026.gada 04.jūnijā.

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

Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8476 005 0181, kas atrodas **Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Rundāni"**, ir reģistrēts Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000527477 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181 un kopējo platību 3.81 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 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, Pampāļu pagastā, "Rundāni"**, 2026.gada 05.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

14 600 (četrpadsmit 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 iespējamajiem 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

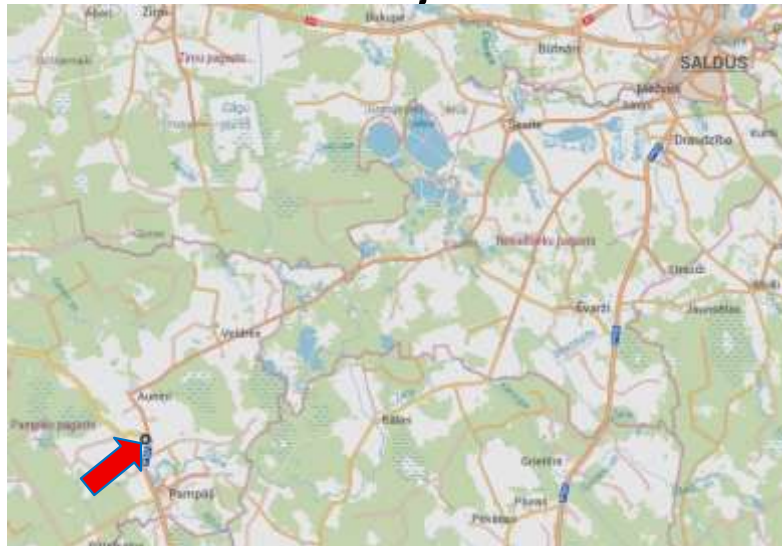
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 0181 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, "Rundāni" .
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 05.maijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2019. gada 7. jūlija nekustamā īpašuma pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181 un kopējo platību 3.81 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku (L) zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 29.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.12029/005/2026-NOS. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000527477 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	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.2683 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0180 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000527477 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000527477 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



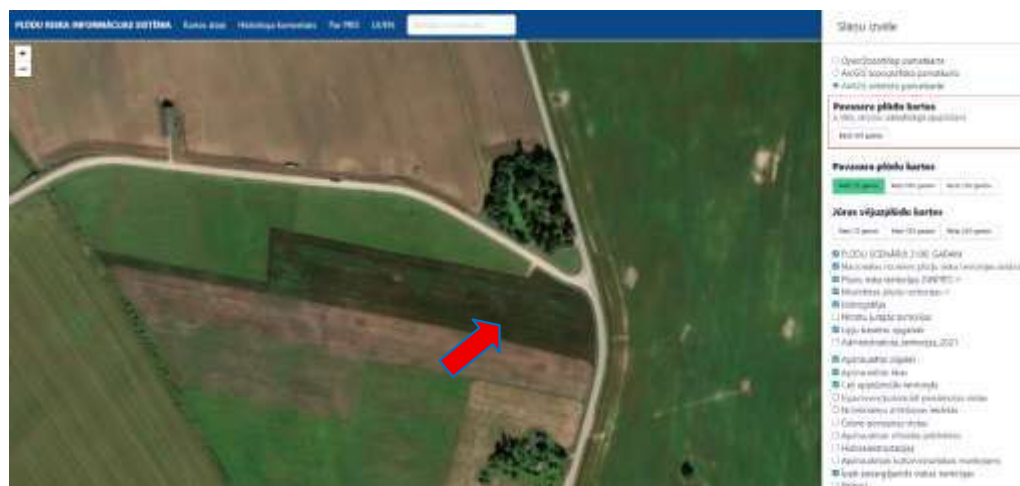
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte

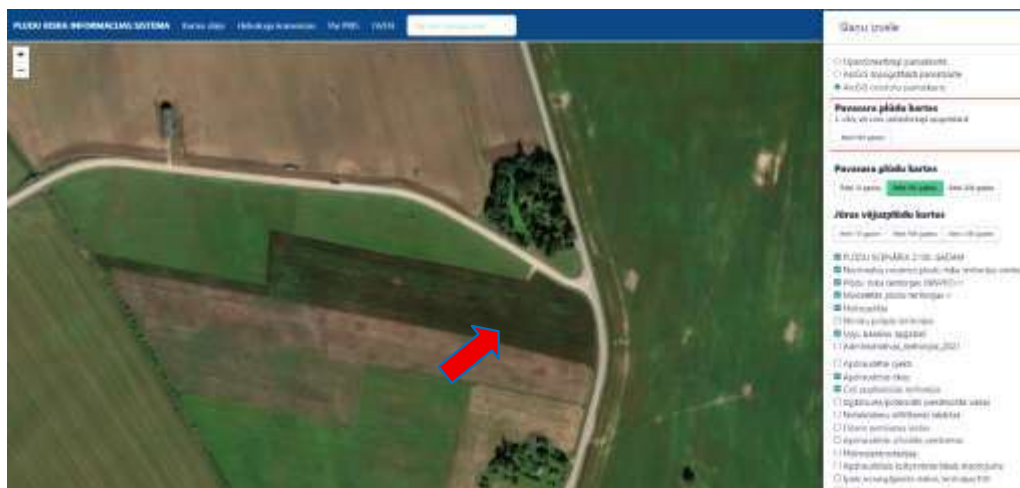


Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

ieskatš Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Reizi 100 gados



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

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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Pārcētais izmantošanas veids (zonējums)	Inženier tehniskie apgādes objekti	Saistītais infrastruktūra
- ģimeņu teritorijas (Ģ) - mežu teritorijas (M) - zāļu meži (Z) - lauku zemes (L) - maizniecību dzīvojamās apbūves teritorijas (CzM) - daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (CzD) - centra apbūves teritorijas (C) - publiskās apbūves teritorijas (P) - reģionālās apbūves teritorijas (R) - tehniskās apbūves teritorijas (T)	- centralizētās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas - centralizēta ūdens ņemšanas vieta - VUGO ūdens ņemšanas vieta - elektroapgādes objekti - elektronisko sakaru objekti - siltumtīkla objekti - gāzes apgādes objekti - naftas vada objekti - citi inženier tehniskie apgādes objekti 110 kilovoltu elektroliņija 20 kilovoltu elektroliņija 330 kilovoltu elektroliņija - maģistrālā elektronisko sakaru līnija - citi vada elektronisko sakaru līnija - siltumtīkls - pārvadātājs - maģistrālās gāzesvada - citi vada gāzesvada	- valsts galvenais autoceļš - valsts reģionālais autoceļš - valsts vietējais autoceļš - palīdzības ceļš - ceļš - komersanta ceļš - pārvadātājs komersanta ceļš - citi ceļi - dzelzceļš - Kultūrvēsturiskie un dabas objekti - valsts aizsargātā esošā kultūras piemineklis - novada nozīmes kultūrvēsturiskais un dabas objekts - aizsargājams ģeoloģisks un ģeomorfoloģisks dabas piemineklis - aizsargājams koks (cīši)
Vietas ar īpašiem noteikumiem - pārcētais izmantošanas veids indekss Teritorijas ar īpašiem noteikumiem - vietējās nozīmes aizsargātās lauksaimniecības teritorija - pārcētais Saldus vēsturiskā centra aizsargojamā (aizsargātības zona) - teritorija, kurai izstrādājams dardzēdējuma/okāpējuma - ar robežojas saimnieciskās darbības tīklu jostā kvalitatīvai dzīves videi - derīgo izstrādājumu ieguves areāls - spēkā esošā dardzēdējuma	Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi apgrūtinājumi - aizsargjoslas* - virszemes ūdensobjektu aizsargjosla - aizsargjosla ap purviem - aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem - stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām - ķīmiskā režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām - bakterioloģiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām - aizsargjosla ap valsts nozīmes monitoringa punktiem un posteniem - sarkanā līnija - aizsargjosla gar autoceļiem - drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem - drošības aizsargjosla ap gāzesvadiem un to objektiem - ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem - ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem un to objektiem - aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem - aizsargjosla ap ķīmisko vielu atrašanās vietām - aizsargjosla ap atkritumu un notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām - aizsargjosla ap kapsētām - aizsargjosla ap dzīvnieku kapsētām - pierobeža	apgrūtinājumi - objekti - apliedzotā teritorija - kultūras pieminekļa teritorija - mikrolietums - dabas pieminekļa teritorija - dabas lieguma stingrā režīma zonas teritorija - dabas lieguma regulējamā režīma zonas teritorija - dabas lieguma dabas lieguma zonas teritorija - dabas parka regulējamā režīma zonas teritorija - dabas parka dabas lieguma zonas teritorija - dabas parka dabas parka zonas teritorija - valsts nozīmes ūdensnotekas - īpaši aizsargājamo dabas teritoriju robežas - dabas lieguma robeža - dabas parka robeža - Pārējie apzīmējumi - administratīvās teritorijas robeža - teritoriālo vienību robežas - plānotā ciema robeža - zemes vienību robeža - riska teritorija - dzīvojamā vai saimniecības ēka - drupas - ģeodēziskie atbalsta punkti - dzīvnieku kapsēta

* kartē attēlotas aizsargjoslas, kuru platums dabā ir lielāks par 10m, izņemot sarkanās līnijas

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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0181	

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
-	robežojas	robežojas	2	24	142

	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 0181 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3.81 ha un kadastra apzīmējumu 8476 005 0181.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3.81	100%
KOPĀ	3.81	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu P107 Skrunda - Ezere, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir 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, nedaudz paugurains, tas ir daļēji meliorēts. 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 3.81 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 55 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām, aramzemei. Zemes pašlaik apsaimniekotas.