



2025.gada 19.maijā.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Rāceņkalns"
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 15.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Sanijai Sproģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8425 005 0345, kas atrodas **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Rāceņkalns"**, ir reģistrēts Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000597281 un sastāv no neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096 un kopējo platību 11.62 ha, tajā skaitā meža zeme 7.27 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 zvērīnātam 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 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, Cieceres pagastā, "Rāceņkalns"**, 2025.gada 30.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

28 400 (divdesmit astoņi tūkstoši četri 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 005 0096 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 ietilpstošā zemes gabala 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 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 Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Rāceņkalns" .
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 30.aprīlis.
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 21.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) ar reģ. Nr.2268, 2021.gada 21.maija mantojuma sadales līgums ar reģ. Nr.2274.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096 un kopējo platību 11.62 ha, tajā skaitā meža zeme 7.27 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai, lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemju, meža zemju un applūstošo zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai, lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 15.aprīļa Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.15 zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes Pieprasījums Nr.04481/015/2025-NOS. Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000597281 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – Inventarizācijas dati. 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 .
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. 0.1919 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. 1.4559 ha, - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 8.6263 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija. 5.9092 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000597281 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000597281 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 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>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- SAVRUMĀJU APBŪVES TERITORĒJA (DzS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĒJA (DmS)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (P)
- RŪPNĒCISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (R)
- RŪPNĒCISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (R1)
- Dejīgo izstrāžu seguma teritorija
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĒJA (TR)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (TA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĒJA (DA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĒJA (DA1)
- Kapsētu teritorija
- LAUKSAMNIECĪBAS TERITORĒJA (L)
- LAUKSAMNIECĪBAS TERITORĒJA (L1)
- Lauksaimniecības teritorija novada ciemos ar vienlaiku apbūvi
- LAUKSAMNIECĪBAS TERITORĒJA (L2)
- Mazbūvniecības teritorija
- MEŽU TERITORĒJA (M)
- ŪDEŅU TERITORĒJA (Ū)
- TERITORĒJAS AR ĪPAŠĒM NOTEIKUMIEM (TIN)
- DEGRADĒTA TERITORĒJA (TINB)
- ĪPAŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORĒJAS:**
- DABAS PIEMINEKĻA TERITORĒJA
- MIKROLĒGUMA TERITORĒJA
- MIKROLĒGUMA BUFERZONAS TERITORĒJA
- DABAS OBJEKTI**
- * DZĪVOKĻS

KULTŪRVĒSTURISKIE OBJEKTI

- VALSTS AIZSARGĀJAMĀS KULTŪRAS PIEMINEKLIS
- PLĀNOTAIS VALSTS AIZSARGĀJAMĀS KULTŪRAS PIEMINEKLIS
- INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA**
- VIDSPRIEGUMA ELEKTRISKO TĪKĻU GAIŠVADU LĪNIJA
- ELEKTRISKO TĪKĻU KABELU LĪNIJA
- VALSTS REGULĒJAMĀ ŪDENSNOTĒKA
- PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETA
- ELEKTRISKO TĪKĻU INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTS
- GEODEZISKĀ TĪKĻA PUNKTS
- NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETAISE
- DEGVIELAS UZPILDES STACIJA
- PIESĀRNOTA VIETA
- POTENCIĀLI PIESĀRNOTA VIETA
- CITI APZĪMĒJUMI**
- NOVADA ROBEŽA
- PAGASTA ROBEŽA
- CIEMA ROBEŽA
- ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
- PUBLISKĀ PIEKĻUVE ŪDENIMPELDETAIVAM
- PURVS/PĀRPURVOTA TERITORĒJA
- APPLŪŠOŠĀ TERITORĒJA

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

- VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻS
- PAŠVALDĪBAS CEĻŠ
- IELA
- CITS CEĻŠ

VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS

- VIRSZĒMĒS ŪDENSOBJEKTU AIZSARGJOSLA
- AIZSARGJOSLA (AIZSARDZĪBAS ZONAS) AP KULTŪRAS PIEMINEKLI
- STINGRA REŽĪMA AIZSARGJOSLA AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU
- BAKTERIOLOĢISKĀ AIZSARGJOSLA AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU
- KĪMISKĀ AIZSARGJOSLA AP PAZĒMES ŪDENS NĒMŠANAS VIETU

EKSPLOATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

- AIZSARGJOSLA GAR AUTOCEĻIEM

SANITĀRĀS AIZSARGJOSLAS

- AIZSARGJOSLA AP KAPSĒTU
- AIZSARGJOSLA AP ATKRITUMU IZGĀZTUVI UN NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETAIŠI

Informācijas avots: file:///C:/Users/Lietotajs/Downloads/Cieceres_pagasta_funkcionala_zonejuma_karte%20(8).pdf

VZD kadastra karte



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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8425 005 0096

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Saldus novadā, Cieceres pagastā, apdzīvotā vietā Lielciecere.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	robežojas	3	5	12	110

	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 005 0096 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 11.62 ha un kadastra apzīmējumu 8425 005 0096.

Zemes eksplikācija (pēc nogabalu raksturojošo rādītāju datiem)	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,79	7%
Meži	7,27	63%
Krūmāji	0,35	3%
Zeme zem ūdeņiem	0,64	6%
Pārējās zemes	2,57	22%
KOPĀ	11,62	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1156 Brocēni – Imantas – Namiķi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes garnats ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

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 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.79 ha vai 7 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 22 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 7.27 ha jeb 63% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, upes virzienā ar nogāzi. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja un birstaudzes vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.