



2026.gada 15.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Vietalvas pagastā, "Cīruļi"
Nosaukums: Cīruļi
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 100.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Ligitai Gulbei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3292 011 0028, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Vietalvas pagastā, "Cīruļi"**, ir reģistrēts Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000511899 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0237 un kopējo platību 2,0 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 001 un kopējo platību 91,5 m² un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 004 un kopējo platību 212,3 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 100.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Ligitai Gulbei**, 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 **Aizkraukles novadā, Vietalvas pagastā, "Cīruļi"**, 2026.gada 7.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

9 900 (deviņi 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0237 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 001 apraksts
 - 4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 004 apraksts
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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Vietalvas pagastā, "Cīruļi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.100 zvērināta tiesu izpildītāja Līgita Gulbe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 7.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2021.gada 23.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai un izmaņu reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, 2020.gada 22.maija pirkuma līgums Nr.2020/P42.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0237 un kopējo platību 2,0 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 001 un kopējo platību 91,5m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 004 un kopējo platību 212,3 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L) un mežu teritorija (M).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000511899 noraksts. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
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 – 0,3482 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0084 ha. - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3482 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000511899 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000511899 IV.daļas 1., 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	-uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatu nodaļumā neregistrēta šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 002 un kopējo platību 147,9 m ² , pagraba ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 005 un kopējo platību 23,9 m ² , kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 006 un kopējo platību 29,3 m ² , šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 007 un kopējo platību 42,9 m ² . Ēkas netiek aprakstītas un netiek iekļautas tirgus vērtības aprēķinā. Ēku legalizācijas vai demontāžas izdevumi iekļauti tirgus vērtības aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

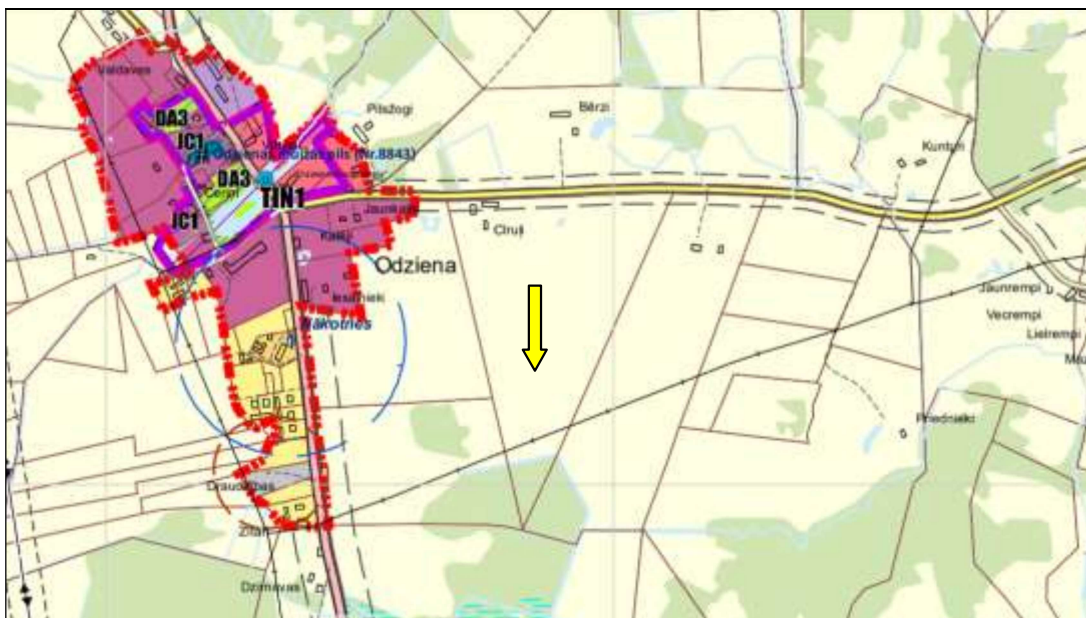
Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv



Mežu teritorija (M)

Lauksaimniecības teritorija (L)

Informācijas avots: Vietalvas_pagasts_funkcionalais_zonejums%20(6).pdf

3.FOTOATTĒLI

 Autoceļš V916 Odziena - Vietalva	 Autoceļš V916 Odziena - Vietalva
 Skats uz īpašumu no autoceļa puses	 Skats uz īpašumu no autoceļa puses
 Skats uz īpašumu no autoceļa puses	 Skats uz īpašumu no autoceļa puses
 Skats uz īpašumu no autoceļa puses	 Iebraukšana īpašumā

 Elektrības pieslēgums	 Iebraukšana īpašumā
 Nereģistrēta šķūņa ēka ar kad apz.3292 011 0028 002	 Nereģistrēta šķūņa ēka ar kad apz.3292 011 0028 002
 Nereģistrēta šķūņa ēka ar kad apz.3292 011 0028 002	 Nereģistrēta šķūņa ēka ar kad apz.3292 011 0028 002
 Nereģistrēta šķūņa ēka ar kad apz.3292 011 0028 002	 Nereģistrētas pagraba un šķūņa ēkas ar kad.apz. 3292 011 0028 005; 002



Nereģistrēta pagraba ēka ar kad.apz.3290 011 0028 005



**Nereģistrētas pagraba un šķūņa ēkas ar kad.apz.
3292 011 0028 005; 002**



**Nereģistrētas ēkas ar kad.apz.
3292 011 0028 006,007; 008.**



**Nereģistrētas ēkas ar kad.apz.
3292 011 0028 006,007; 008.**



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Šķūņa ēka (004) un dzīvojamā ēka (001)



Šķūņa ēka (004) un dzīvojamā ēka (001)



Šķūņa ēka (004) un dzīvojamā ēka (001)



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Šķūņa ēka ar kad.apz.3292 011 0028 004



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz.3292 011 0028 001



Aka



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novada, Vietalvas pagastā netālu no apdzīvotas vietas Odziena.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	Robežojas	6	35	115

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V916 Odziena – Vietalva.

	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 Aizkraukles novadā, Vietalvas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0237 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2,0 ha un kadastra apzīmējumu 3292 011 0237.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,46	73,0%
Ūdens objektu zemes	0,07	3,5%
Krūmāji	0,09	4,5%
Zeme zem ēkām	0,38	19,0%
KOPĀ	2,0	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V916 Odziena - Vietalva, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai, lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīga pļava, aramzeme.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,46 ha vai 73 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 41 balles, tās ir meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 001 apraksts

Ēka celta 1910.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	123,0
Tilpums, m ³	337,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	91,5
1.stāvs, m ²	91,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	55,5
Palīgtelpas, m ²	36,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija, ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtņes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns apkure
Ūdensapgāde		Aka pagalmā
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3292 011 0028 004 apraksts

Ēka celta 1926. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	259,0
Tilpums, m ³	837,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	212,3
1.stāvs, m ²	212,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka balķi, ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka balķi, ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.