



2026.gada 08.jūnijā.

Atzinums par 1/3 domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes"**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa
zvērīnāta tiesu izpildītājam
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8425 002 0025, kas atrodas **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes"**, ir reģistrēts Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.181 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes"** sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 un kopējo platību 3.5637 ha.

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, uz nekustamā īpašuma **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes"**, daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/3 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 un kopējo platību 3.5637 ha.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Ievai Levei** 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.

„Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

„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 1/3 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes"**, 2026.gada 05.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 600 (četri 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 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
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	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Leve.
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	<u>FIZISKA PERSONA</u> – 1/3 domājamā daļa. Pamats: 2017.gada 16.februāra nekustamā īpašuma domājamo daļas pārdevuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, uz nekustamā īpašuma Saldus novadā, Cieceres pagastā, "Eglītes" , daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/3 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 un kopējo platību 3.5637 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals, kas tiek izmantots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās (P) apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots apbūvei.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.aprīlī Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.07419/002/2026-NOS. Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.181 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.saldus.lv , https://geolativija.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 3.5637 ha. - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem 0.0684 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0182 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp īpašniekiem nav noslēgts koplietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.181 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados;
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://www.balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĒJA

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

4.4.1.1. Plānotā informācija

198. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan kultūrcilvēku, gan ekonomiskās publiskās rakstura nodarītu un objektu izveidi, izstrādi, uzturēšanu, paaugstinātu attīstību un izmantošanu.

4.4.1.2. Teritorijas galvenās izmantošanas veidi

- 197. Būvju ēku apbūve (12001).
- 198. Tirdzniecības un citu pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 199. Tirdzniecības un pakalpojumu ēkām apbūve (12003).
- 200. Kultūras ēkām apbūve (12004).
- 201. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 202. Aizsardzības un drošības ēkām apbūve (12006).
- 203. Izglītības un zinātnes ēkām apbūve (12007).
- 204. Veselības aizsardzības ēkām apbūve (12008).
- 205. Sociālās aprūpes ēkām apbūve (12009).
- 206. Darbnieku aprūpes ēkām apbūve (12010).
- 207. Religiāzo organizāciju ēkām apbūve (12011).
- 208. Latviešu tautas publiskā ēka (24001).

4.4.1.3. Teritorijas paplašināšanas veidi

- 209. Rindas ēkām apbūve (11005).
- 210. Daudzdzīvokļu ēkām apbūve (11006).

4.4.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība (m ²)		Apgūves intensitāte				Apgūves augstums (m)			Izvērtētais teritorijas rādītājs (H) (galvenās izmantošanas veidi)	
	Minimālā	Maximālā	Minimālā	Maximālā	Minimālā	Maximālā	Minimālā	Maximālā	Minimālā	Maximālā	
111		1		150				12		10	

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lvqmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025	Skats uz autoceļu P109 Saldus – Kandava
	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 Skats uz pašvaldības autoceļu Ceļš "Annaskalni - Eglītes"

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Saldus novadā, Cieceres pagastā, blakus Saldus pilsētas teritorijai, robežojas ar autoceļu P109 Saldus – Kandava un pašvaldības autoceļu Ceļš "Annaskalni - Eglītes".

Līdz Saldus pilsētas centram ir aptuveni 2 km jeb 2 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 autoceļa P109 Saldus – Kandava, aptuveni 500 m 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		

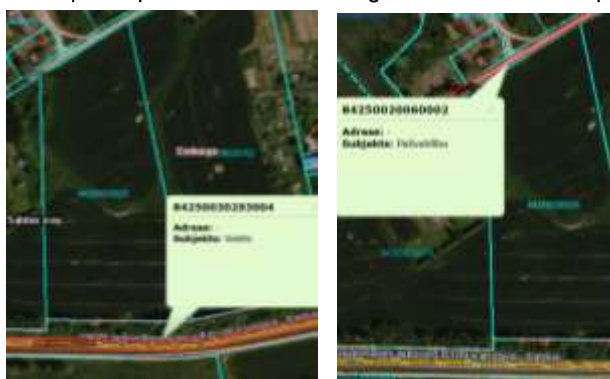
Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Saldus novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0025 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3.5637 ha un kadastra apzīmējumu 8425 002 0025.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P109 Saldus - Kandava puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu (atsevišķa nobrauktuve nav izbūvēta), vai pašvaldības autoceļu Ceļš "Annaskalni - Eglītes", kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu 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. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei, lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantota zeme.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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