



2026.gada 04.jūnijā.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Rundāniņi"
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 0182, kas atrodas **Saldus novadā, Pampāļu pagastā, "Rundāniņi"**, ir reģistrēts Pampāļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000617198 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182 un kopējo platību 3.8 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, "Rundāniņi"**, 2026.gada 05.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

14 900 (četrpadsmit 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 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

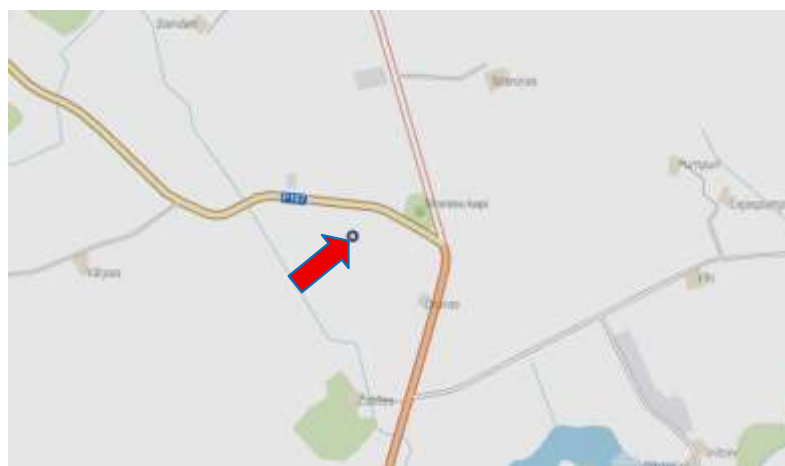
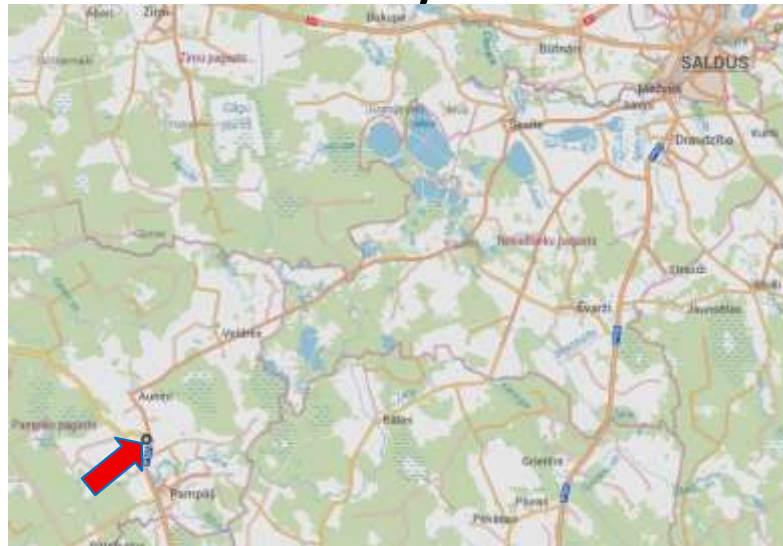
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 0182 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, "Rundāniņi" .
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: 2021.gada 7.decembra pirkuma līgums, reģ. Nr. 6355, izdevējs - zvērināta notāre Baiba Skreba.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182 un kopējo platību 3.8 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.aprīlā Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.12034/005/2026-NOS. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000617198 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 0.1668 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000617198 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Pampāju pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000617198 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



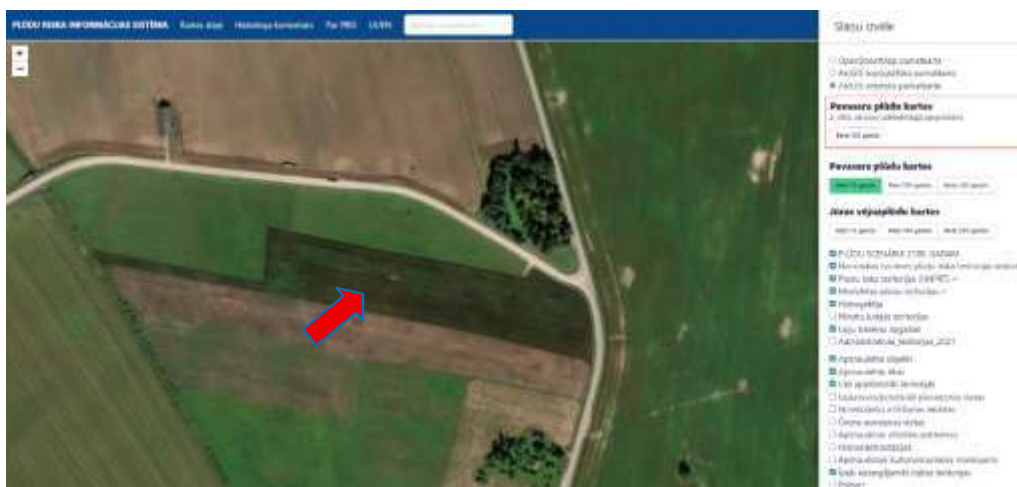
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte

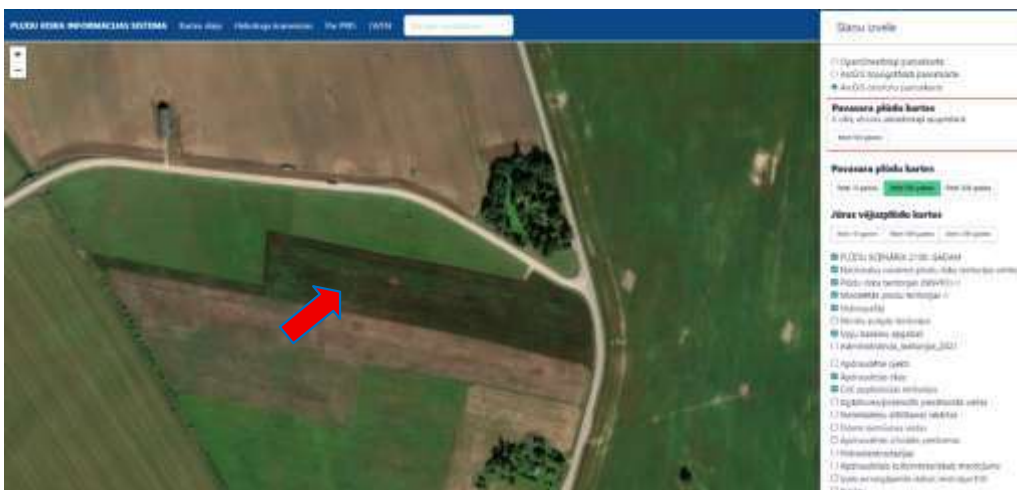


Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotais izmantošanas veids (zonējums) - ūdeņu teritorijas (Ū) - mežu teritorijas (M) - zaļumvielas (Z) - lauku zemes (L) - maizstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) - dauzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD) - centra apbūves teritorijas (C) - publiskās apbūves teritorijas (P) - rūpnieciskās apbūves teritorijas (R) - tehniskās apbūves teritorijas (T) Vietas ar īpašiem noteikumiem - plānotā izmantošanas veida indekss Teritorijas ar īpašiem noteikumiem - vieta, kurā notiek augstvērtīgas lauksaimniecības teritorija - plānotā Saldus vēsturiskā centra aizsargosta (aizsardzības zona) - teritorija, kurai izstrādājams detālpārveidojums/izpārveidojums - ierobežojamas saimnieciskās darbības 1km josta kvalitatīvai dzīves videi - derīgo izrakteņu ieguves areāls - spēkā esošs detālpārveidojums Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi apgrūtinājumi - aizsargostas* - viszemes ūdensobjektu aizsargosta - aizsargosta ap purvjiem - aizsargosta (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem - stingra režīma aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietām - hijieniskā režīma aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietām - bakterioloģiskā aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietām - aizsargosta ap valsts nozīmes monitoringa punktiem un posteniem - sarkanā līnija - aizsargosta gar autoceļiem - drošības aizsargosta gar dzelzceļiem - drošības aizsargosta ap gāzesvadiem un to objektiem - ekspluatācijas aizsargosta gar dzelzceļiem - ekspluatācijas aizsargosta ap gāzesvadiem un to objektiem - aizsargosta gar elektriskajiem tīkliem - aizsargosta ap ķīmisko vielu atrāšanās vietām - aizsargosta ap atkritumu un notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām - aizsargosta ap kapsētām - aizsargosta ap dzīvnieku kapsētām - pierobeža * kartē atzīmētas aizsargostas, kuru platums dabā ir lielāks par 10m, izņemot sarkanās līnijas	Inženiertehniskās apgādes objekti - centralizētās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas - centralizēta ūdens ņemšanas vieta - VUGO ūdens ņemšanas vieta - elektroapgādes objekts - elektronisko sakaru objekts - siltumtīkla objekts - gāzes apgādes objekts - naftas vada objekts - cits inženiertehniskās apgādes objekts 110 kilovoltu elektrolinija 20 kilovoltu elektrolinija 330 kilovoltu elektrolinija - maģistrālā elektronisko sakaru līnija - cita veida elektronisko sakaru līnija - siltumtīkls - plānotais siltumtīkls - maģistrālās gāzesvads - cita veida gāzesvads	Saistītais infrastruktūra - valsts galvenais autoceļš - valsts reģionālais autoceļš - valsts vienpads autoceļš - pašvaldības ceļš - ceļš - komersanta ceļš - plānotais komersanta ceļš - cits ceļš - dzelzceļš Kultūrvēsturiskie un dabas objekti - valsts aizsardzībā esošs kultūras piemineklis - novada nozīmes kultūrvēsturiskais un dabas objekts - aizsargājams ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis - aizsargājama koka (dīķkoka) apgrūtinājumi - objekti - apgrūtinātā teritorija - kultūras pieminekļa teritorija - mākslīgums - dabas pieminekļa teritorija - dabas ieguma stingrā režīma zonas teritorija - dabas ieguma regulējamā režīma zonas teritorija - dabas parka regulējamā režīma zonas teritorija - dabas parka dabas ieguma zonas teritorija - dabas parka dabas parka zonas teritorija - valsts nozīmes ūdensnotekas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju robežas - dabas ieguma 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
---	---	--

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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182
	
Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182	Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8476 005 0182

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās 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	0.2	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 0182 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3.8 ha un kadastra apzīmējumu 8476 005 0182.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3.8	100%
KOPĀ	3.8	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa autoceļu 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 kvadrātveida forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, nedaudz paugurains, tas ir 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 3.8 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.