

2024.gada 30.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā,**  
**Nosaukums: “Smilškalni”**  
tirgus vērtību.

### Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6448 002 0100, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, “Smilškalni”**, ir reģistrēts Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000755716 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098 un kopējo platību 11,02 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs** un **Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm**.

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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, “Smilškalni”**, 2024.gada 20.janvārī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**69 600** (sešdesmit deviņi tūkstoši seši simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

**Noteiktā tirgus 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

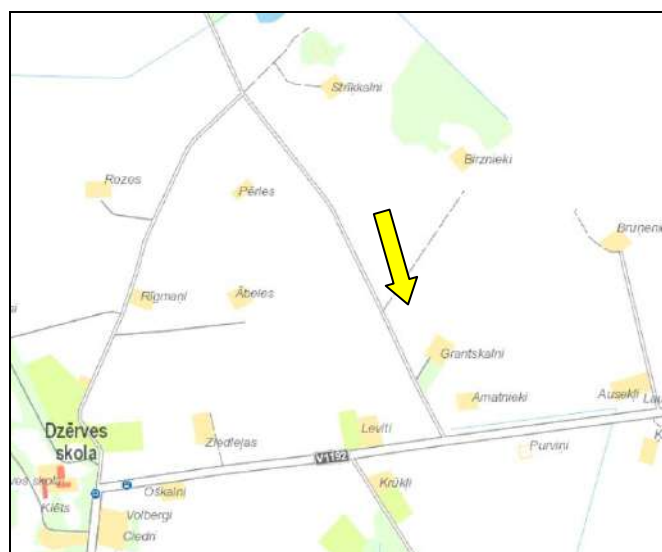
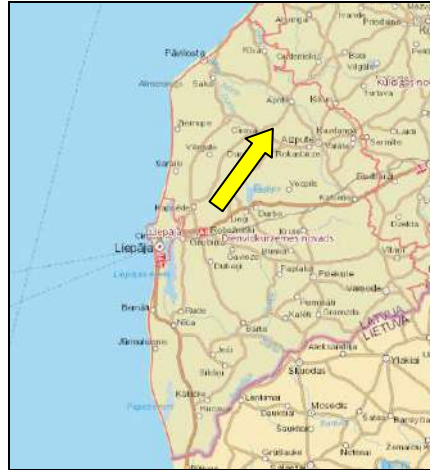
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
  - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098 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 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, "Smilškalni"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 20.janvāris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 23.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 18.oktobra uzziņa Nr.DKN/2023/4.20/121, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2022.gada 8.februāra lēmums Nr. B/2022/1.10/51-N.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098 un kopējo platību 11,02ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000755716 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. Dienvidkurzemes novada pašvaldības lēmums Nr.1000 no 2023.gada 30.novembra "Par nekustamā īpašuma "Smilškalni", Cīravas pagasts, nodošanu atsavināšanai izsolē". VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.lanida.lv">https://www.lanida.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> , <a href="https://www.reklama.lv">https://www.reklama.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://www.geolatvija.lv">https://www.geolatvija.lv</a> , <a href="https://www.ozols.daba.gov.lv">https://www.ozols.daba.gov.lv</a>
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.2400 ha; 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.5700 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.2200 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.

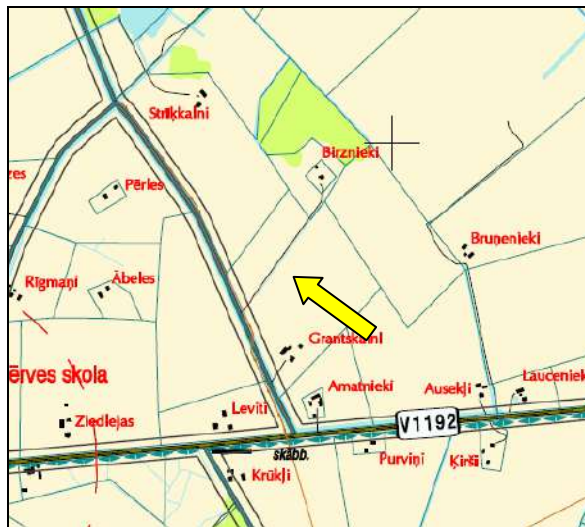
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



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

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI

<b>LAUKU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Lauku teritorijas
[Symbol]	Lauku apbūves teritorijas
[Symbol]	Mājlopu novietņu teritorijas
[Symbol]	Siltumnīcu apbūves teritorijas
<b>MEŽU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Mežu teritorijas
<b>ŪDEŅU TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Ūdenstilpas
[Symbol]	Ūdenstacijas
[Symbol]	Mellorācijas novadgrāvji
[Symbol]	Valsts nozīmes regulāras ūdenisanotakas
<b>APBŪVES TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Centra apbūves teritorijas
[Symbol]	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
[Symbol]	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas
[Symbol]	Vasarotņu apbūves teritorijas
[Symbol]	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
[Symbol]	Publiskās apbūves teritorijas
[Symbol]	Tehniskās apbūves teritorijas
[Symbol]	Reģistrācijas un tehniskās apbūves teritorijas

Informācijas avots:

[https://geolattvija.lv/geo/tapis#document\\_162](https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_162)

### Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Cīravas pagastā

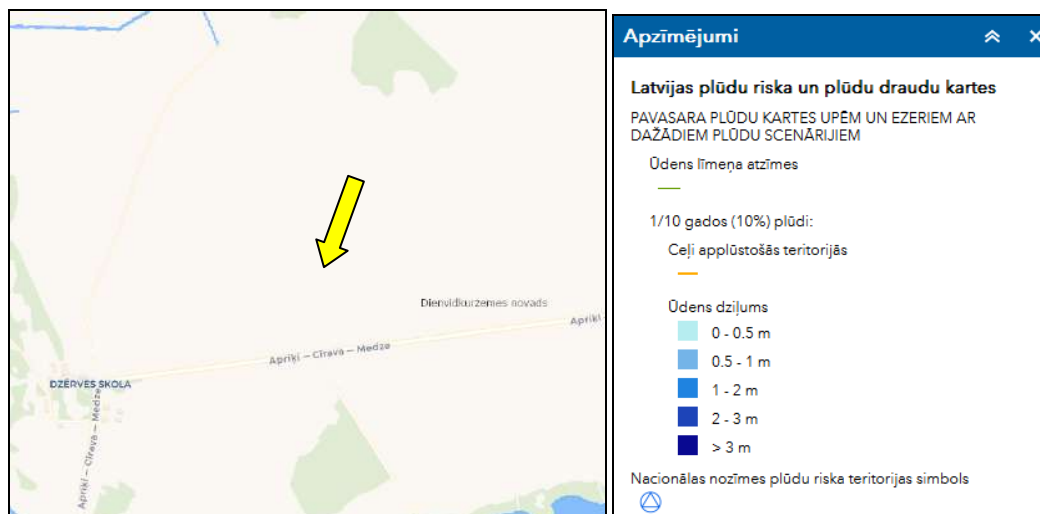


Informācijas avots:

<https://www.kadastrs.lv/>



### leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:






<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vpludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

### leskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē





**BVZ rezultāti**







**BVZ rezultāti**

-  Botāniskais BVZ
-  Putnu BVZ
-  Botāniskais un Putnu BVZ
-  Nav BVZ (Eksperts)
-  Nav BVZ (Kultūru kodi)













**Dabas dati**


-  Mikroliegumi
-  Mikroliegumu buferzonas

**ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)**













-  sausoknis/kritala
-  valsts nozīmes
-  likvidēts (nav spēkā)
-  nav definēts
-  potenciāls (plānots)
-  vietējās nozīmes

**ĪADT - pamatteritorijas**

-  Mikroliegums: Natura 2000
-  Dabas piemineklis: alejas
-  Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
-  Dabas piemineklis: dendroloģiskie stādījumi
-  Dabas rezervāts
-  Nacionālais parks
-  Dabas liegums
-  Dabas parks
-  Aizsargājamo ainavu apvidus
-  Biosfēras rezervāts
-  Aizsargājamā jūras teritorija
-  ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:20 000)

-  Neskarti augstie purvi, 7110\*
-  Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiskā atjaunošanās, 7120
-  Pārejas purvi un slīkšņas, 7140
-  Ieplakas purvos, 7150
-  Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
-  Kaļķaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210\*
-  Avoti, kuri izgulsnē avotkaļķus, 7220\*
-  Kaļķaini zāļu purvi, 7230
-  Karbonātisku pamatiežu atsegumi, 8210
-  Smilšakmens atsegumi, 8220
-  Veci vai dabiski boreāli meži, 9010\*
-  Veci jaukti platlapju meži, 9020\*
-  Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
-  Staignāju meži, 9080\*
-  Ozolu meži, 9160
-  Nogāžu un gravu meži, 9180\*
-  Purvaini meži, 91D0\*
-  Aluviāli krastmalu un palieņu meži, 91E0\*
-  Jaukti ozolu, gobu, ošu meži gar lielām upēm, 91F0

**ĪADT zonējums (no M1:200 000)**

-  Stingrā režīma zona (dabas rezervāta)
-  Regulējamā režīma zona
-  Sezonas lieguma zona
-  Dabas lieguma zona
-  Dabas parka zona
-  Ainavu aizsardzības zona
-  Kultūrvēsturiskā zona
-  Neitrālā zona
-  Cita režīma zona
-  Ārējā aizsargjosla
-  Sugu dzīvotnes (punkti) IP
-  Sugu dzīvotnes (laukumi) IP

**ĪA Biotopi (laukumi)**

-  <all other values>
-  Smits sēkļi jūrā, 1110
-  Lagūnas, 1150\*
-  Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
-  Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
-  Daudzgadīgs augājs akmenainās pludmalēs, 1220
-  Jūras stāvkrasti, 1230
-  Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšainās pludmalēs, 1310
-  Piejūras zālāji, 1630\*
-  Smilšainas pludmales ar daudzgadīgu augāju, 1640
-  Embrionālās kāpas, 2110
-  Priekškāpas, 2120
-  Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130\*
-  Pelēkās kāpas ar sikrūmu audzēm, 2140\*
-  Pelēkās kāpas ar ložņu kārklu, 2170
-  Mežainas piejūras kāpas, 2180
-  Mitras starpkāpu ieplakas, 2190
-  Piejūras zemesnes smiltāju līdzenumu sausi virsāji, 2320
-  Klajas iekšzemes kāpas, 2330
-  Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
-  Ezeri ar mieturāju augāju, 3140
-  Eitrofi ezeri ar iegrīmušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
-  Distrofi ezeri, 3160
-  Karsta kritenes, 3190\*
-  Upju straujtecēs un dabiski upju posmi, 3260
-  Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
-  Slapji virsāji, 4010
-  Sausi virsāji, 4030
-  Kadīku audzes zālājos un virsājos, 5130
-  Lakstaugu pioniersabiedrības seklās kaļķainās augsnes, 6110\*
-  Smiltāju zālāji, 6120\*
-  Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
-  Vilkakūlas zālāji, 6230\*
-  Sugām bagātas ganības un ganītas plavas, 6270\*
-  Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
-  Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
-  Palieņu zālāji, 6450
-  Mēreni mitras plavas, 6510
-  Parkveida plavas un ganības, 6530\*

Informācijas avots:  
<https://ozols.gov.lv/pub>

### 3.FOTOATTĒLI

	
Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa	Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098





Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Dzērves skola.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	3,0	3,6	40,7	193

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1192, ir aptuveni 1,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 11,02 ha un kadastra apzīmējumu 6448 002 0098.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	10.80	98%
Meži	0.00	0%
Pārējās zemes	0.22	2%
<b>KOPĀ</b>	<b>11.02</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, un juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 10,8 ha vai 98 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 55 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudaugu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

### 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Cīravas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauku teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

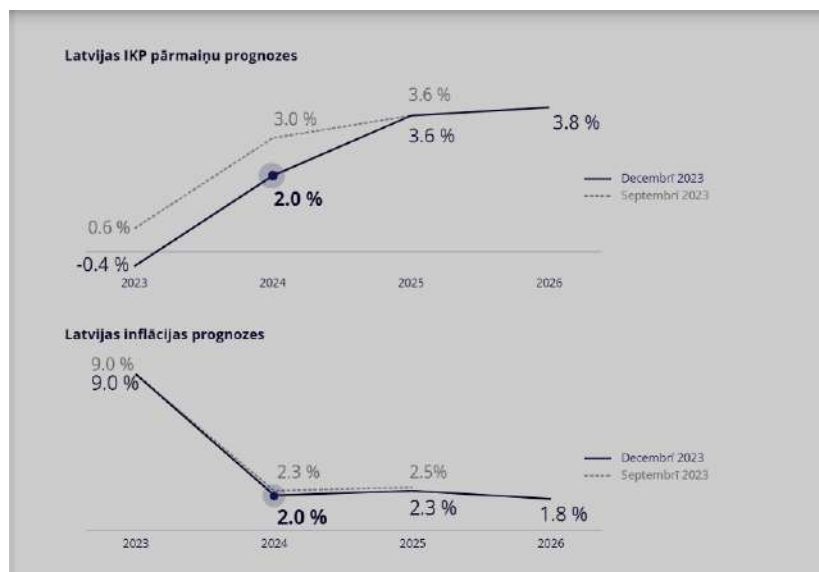
### 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2023.gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024.gadā gaidāma zema inflācija (2.0 %), taču iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums joprojām būs vājš – 2.0 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

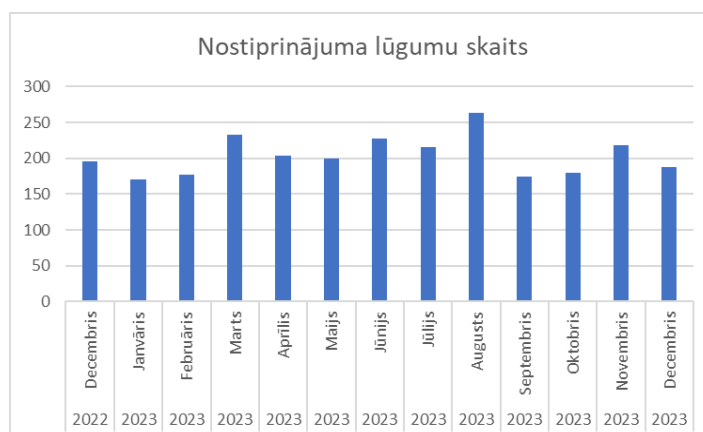
#### ierobežojošā monetārā politikā būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā.

- Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā nākamajā gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.
  - ECB Padome uzskata, ka galvenās ECB procentu likmes (t. sk. noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, kas pašlaik ir 4.0 %) šobrīd atrodas tādā līmenī, kas, uzturēts pietiekami ilgi, būtiski veicinās šā mērķa sasniegšanu.
  - Turpmākie lēmumi par procentu likmēm būs atkarīgi no inflācijas perspektīvas novērtējuma, t. sk. ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.
  - ECB Padome nolēma turpināt Eirosistēmas bilances normalizēšanu, paredzot 2024. gada 2. pusgadā sākt samazināt pandēmijas ārkārtas aktīvu iegādes pagaidu programmas portfeli vidēji par 7.5 mljrd. eiro mēnesī.
- Latvijā inflācija ir atgriezusies zemā līmenī, un tā ir zemāka nekā vidēji eirozonā.
- Pēdējos šā gada mēnešos cenas ir sarukušas, galvenokārt strauji mazinoties globālajām energoresursu cenām. Tas atspoguļojas zemākās siltumenerģijas un degvielas cenās Latvijā, kas mazina spiedienu arī uz citu preču un pakalpojumu cenām.
  - Gada inflācija no ļoti augstā līmeņa gada pirmajā pusē katru mēnesi mazinās un novembrī bija 1.1%. 2023.gada inflācijas novērtējums ir 9.0 %, kas atbilst Latvijas Bankas septembra prognozēm.
  - Nākamajos trijos gados inflācija prognozēta ap 2 % (2024.–2026. gadam attiecīgi 2.0 %, 2.3 % un 1.8 %). Inflāciju ietekmējošo faktoru vidū ir valdības lēmumi par netiešo nodokļu palielināšanu, kā arī par elektrības sadales tarifu pieauguma ierobežošanu. Taču gan inflācijas prognožu lejupejošo korekciju, gan pārnesi arī uz pamatinflāciju galvenokārt ietekmē pieņēmumi par zemākām, nekā iepriekš lēsts, globālajām dabasgāzes, naftas un pārtikas cenām.
  - Paminācija visā prognožu periodā saglabāsies noturīgi augstāka (3–5 %) nekā kopējā inflācija spēcīgā algu kāpuma dēļ.
  - Vidējā termiņā ekonomiskā aktivitāte palielinās pieprasījumu pēc darbaspēka. Tas darbinieku trūkuma apstākļos saglabās noturīgi augstu algu kāpumu – virs 7 %.
  - Šāds ilgstoši straujš algu pieaugums, kas ir straujāks nekā tirdzniecības partnervalstīs un kas pārsniedz produktivitātes kāpumu, pasliktina izmaksu konkurētspēju un palielina eksporta snieguma vājināšanās risku.





Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



### Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada decembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
2	12	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
99	12	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
4	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņa zemesgrāmata
1	12	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
7	12	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņa zemesgrāmata
2	12	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
5	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
5	12	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
6	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņa zemesgrāmata
2	12	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
1	12	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
5	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
4	12	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
6	12	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata

Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, "Smilškalni" tirgus vērtības noteikšana

2	12	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
1	12	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
4	12	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
7	12	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
4	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņa zemesgrāmata
7	12	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
5	12	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
6	12	2023	Pirkuma līgums	Grobiņa zemesgrāmata
1	12	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata

Kopā: 188 darījumi

Informācijas avoti:

<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozeshttps://www.em.gov.lv/lv/latvijas-ekonomikas-attistibas-parskats>

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/statistika/>

<https://www.zemesgramata.lv/>

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Dienvidkurzemes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Cīravas pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas (fiziska)	X		
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...			
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...			
6. Zemes gabala konfigurācija ...			
7. Zemes gabala reljefs ...			
8. Teritorijas labiekārtojums ...			
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	X		
10. Meliorācija ...	X		
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (servitūti, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...			

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Cīravas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1733, CB-1740101).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Tadaiku pagastā sastāvs: divi lauksaimniecībā izmantoti neapbūvēti zemes gabali ar kopējo platību 5,05 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 5,0 ha, zeme zem ceļiem – 0,05 ha. Zemju kvalitātes novērtējumi ir 53 un 45 balles, tie ir meliorēti. Īpašums pārdots 2023.gada novembra mēnesī, pārdošanas cena bija 29703 EUR, jeb 5882 EUR/ha.



**Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1734, CB-1690305).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5,12 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4,92 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,17 ha, zeme zem ceļiem – 0,03 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā nav meliorēta. Īpašumu apgrūtinā ceļa servitūts. Īpašums pārdots 2023.gada septembra mēnesī, pārdošanas cena bija 29600 EUR, jeb 5781 EUR/ha.



**Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1735, CB-1574014).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5,8 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 5,5 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,2 ha, zeme zem ceļiem – 0,1 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā nav meliorēta. Īpašumu apgrūtinā ceļa servitūts. Īpašums pārdots 2023.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 36000 EUR, jeb 6207 EUR/ha.



### Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	29703		29600		36000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada novembris	1.00	2023.gada septembris	1.01	2023.gada janvāris	1.04
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	29703		29896		37440	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	5.050		5.120		5.800	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	5.000		4.920		5.500	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1	5941		6076		6807	

ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha						
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.01	Sliktākas	1.01	Līdzīgas	1.00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.95
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1.01	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1.02	Sliktāks	1.02	Sliktāks	1.02
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (starpgabals, juridiska piekļuve, ceļa servitūti, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Lielāki	1.01	Lielāki	1.03
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0.9997	Labāka	0.9986	Labāka	0.9983
Kopējais korekcijas koeficients, %	-1		4		5	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5879		6311		7136	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR						6 442
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha						10.80
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha						0.22
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR						40.00
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR						69 600

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;

- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6448 002 0100, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, “Smilškalni”** un reģistrēts Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000755716, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 20.janvārī\* ir

**69 600** (sešdesmit deviņi tūkstoši seši simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits



## 6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Elza Fišmeistere 15.12.2023 10:35:37

### KURZEMES RAJONA TIESA

Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000755716

Kadastra numurs: 6448 002 0100

Nosaukums: Smilškalni

Adrese: Cīravas pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64480020098). <i>Žurn. Nr. 300006252616, lēmums 23.10.2023, tiesnese Dina Rīna</i>		11.02 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīpašumu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 18.oktobra uzziņa Nr. DKN/2023/4.20/121, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2022.gada 8.februāra lēmums Nr. B/2022/1.10/51-N. <i>Žurn. Nr. 300006252616, lēmums 23.10.2023, tiesnese Dina Rīna</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		

1.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

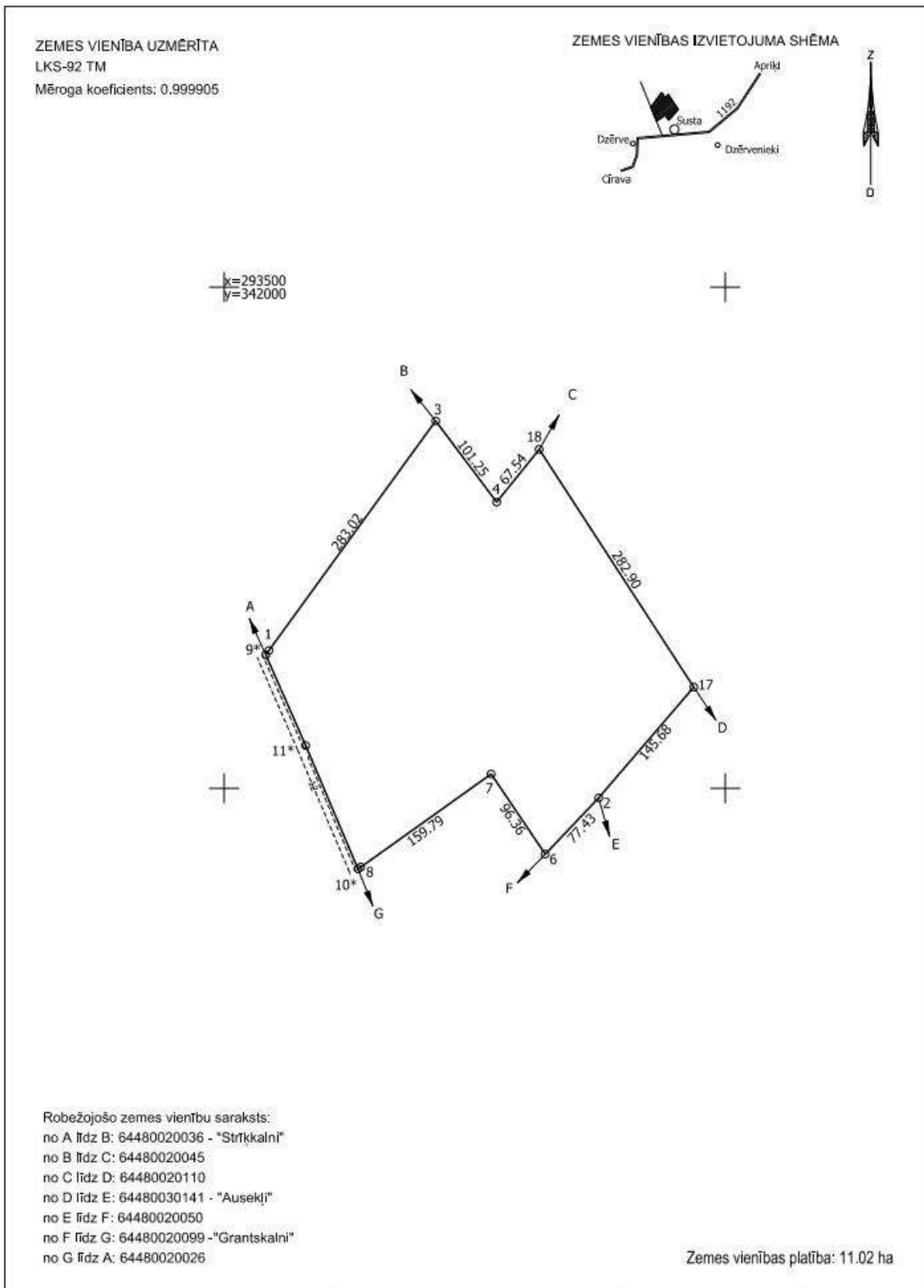
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6448 002 0098

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Cīravas pagasta padomes 2009. gada 4. februāra sēdes protokola izrakstu Nr. 2, 7.§ "Par zemes patstāvīgo lietošanas tiesību izbeigšanu" un Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2022. gada 8. februāra lēmumu Nr. B/2022/1.10/51-N "Par nekustamā īpašuma "Grantskalni", Cīravas pagasts, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0013 sadalīšanu un jauna nosaukuma piešķiršanu".

Robežas noteiktas: 2023. gada 8. februārī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 11.02 ha



Zemes robežu plāns	6448 002 0098	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2.
Mērnīeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

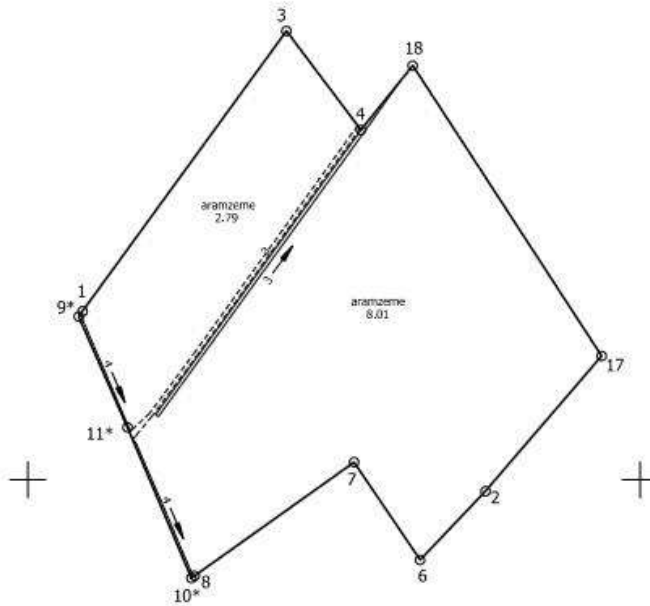
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6448 002 0098

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 8. februārī  
Plāna mērogs 1: 5000  
Zemes vienības platība: 11.02 ha

1.lapa no 2

Zemes vienības plānba ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecība izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
11,02	10,80	10,80	-	-	-	-	-	0,12	0,12	-	-	0,10	-	

$k=293500$   
 $M=342000$



Situācijas plāns

6448 002 0098

Plāna mērogs 1: 5000

2. lapa no 2

Mērnies Pauls Šaudinis  
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6448 002 0098

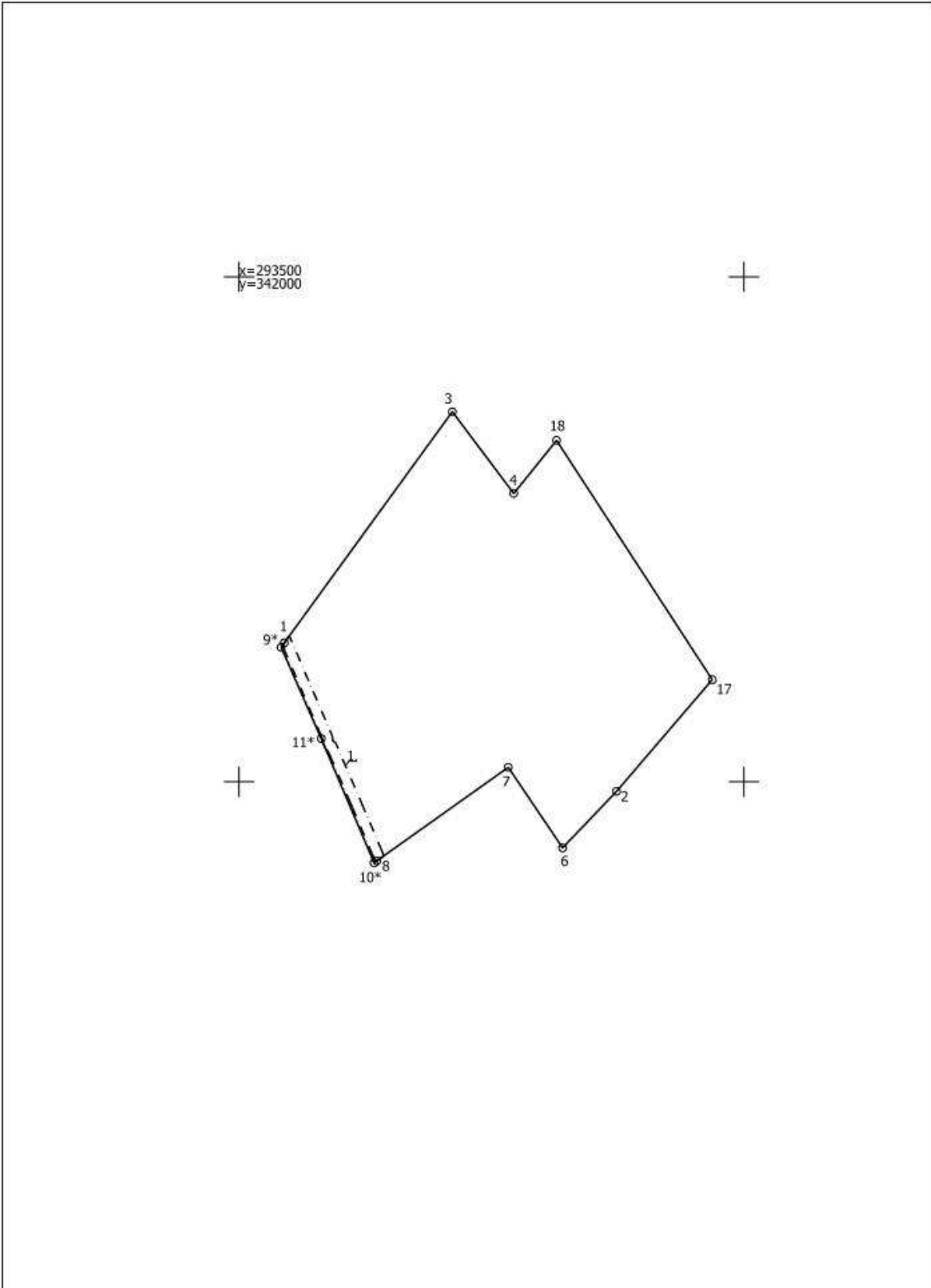
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.24 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.57 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.22 ha

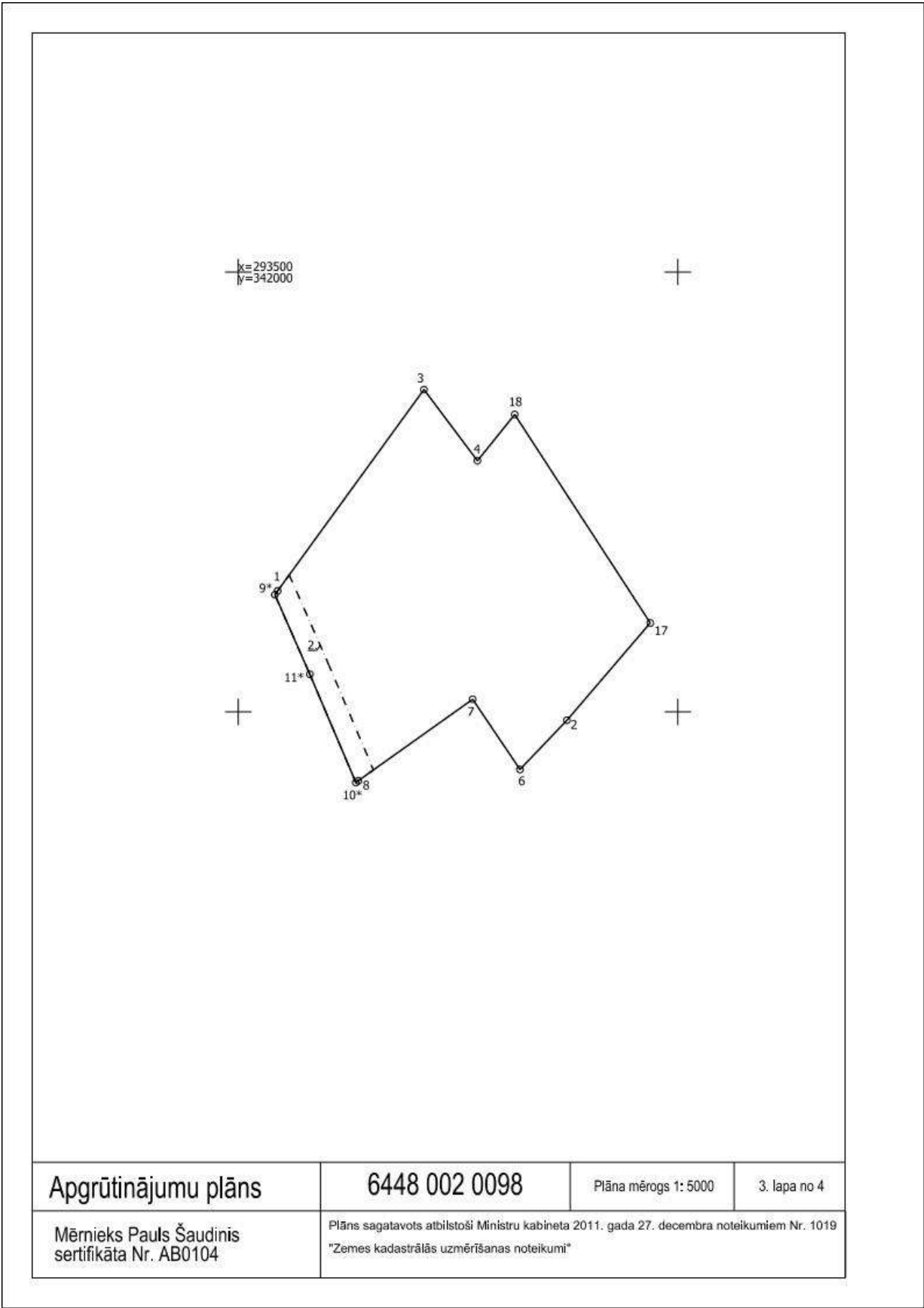
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 24. februārī

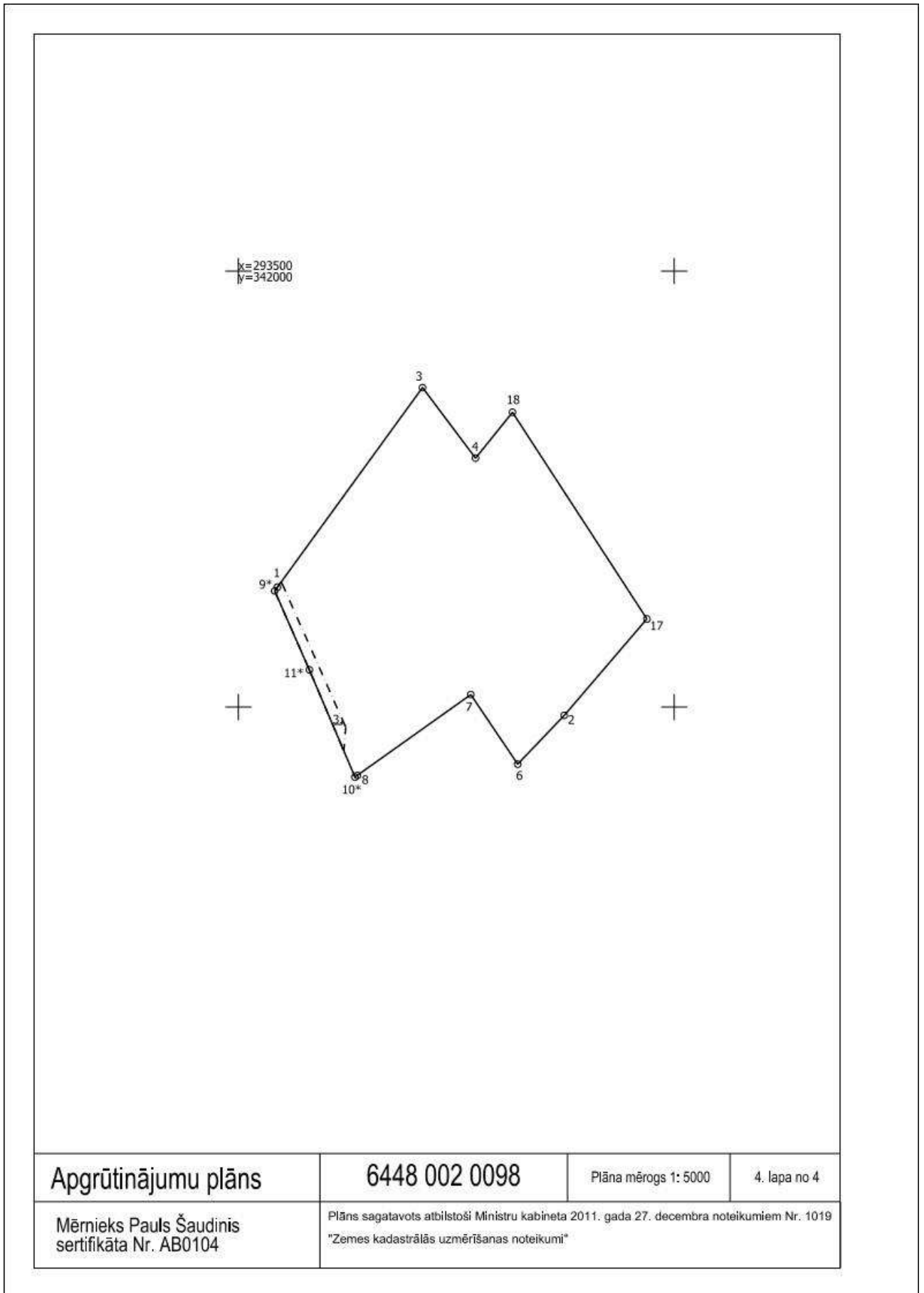
Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 11.02 ha



Apgrūtinājumu plāns	6448 002 0098	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 4
Mērnies Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		







Valsts zemes dienests

## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64480020100	Smilškalni	12229	100000755716	Cīravas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	12229
Kopplatība:	11.0200
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	49217 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	49217 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64480020098	1/1	12229	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	12229
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	11.0200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	55
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	49217 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	11.0200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	10.8000
t.sk. Aramzemes platība:	10.8000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000



t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	11.0200	ha

#### Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	24.02.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2400	ha
2	24.02.2023	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5700	ha
3	24.02.2023	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2200	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērišanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Pauls Šaudinis	08.02.2023

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Cīravas pagasta zemesgrāmata	23.10.2023	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.03.2023	-	Dienvidkurzemes novada pašvaldība; p.p. Ķesteris Gints
Aprūtinājumu plāns	02.03.2023	-	Šaudinis Pauls AB0104
Zemes robežu plāns	27.02.2023	-	Šaudinis Pauls AB0104
Situācijas plāns	27.02.2023	-	Šaudinis Pauls AB0104
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	08.02.2023	-	Šaudinis Pauls AB0104
Robežas noteikšanas akts	08.02.2023	-	Šaudinis Pauls AB0104
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2022	DKN/2022/4.10/662-N	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	08.02.2022	B/2022/1.10/51-N	Būvvalde

Ekrānizdruka

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview#](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#)

Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	04.02.2009	2	Cīravas pagasta padome
---	------------	---	------------------------

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



### Kartes skata izdrukā



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

#### Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)  
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads  
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2024.gads



## Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430, reģistrācijas Nr. 90000058625,  
tālr. 63490458, e-pasts pasts@dkn.lv, www.dkn.lv

### LĒMUMS

2023.gada 30.novembrī

Nr. 1000

#### Par nekustamā īpašuma "Smilškalni", Cīravas pagasts, nodošanu atsavināšanai izsolē

Nekustamais īpašums "Smilškalni", Cīravas pagasts, kadastra Nr. 6448 002 0100, reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000755716 uz Dienvidkurzemes novada pašvaldības vārda.

Īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098, 11,02 ha kopplatībā. Zemes vienība nav apbūvēta. Kadastra informācijas sistēmā zemes vienībai norādīta sekojoša eksplikācija: lauksaimniecībā izmantojamā zeme 10,80 ha; zeme zem ūdens 0,12 ha; zeme zem ceļiem 0,10 ha.

Zemes vienība neatrodas valsts nozīmes/reģiona nozīmes kultūras pieminekļa teritorijā un neatrodas dabas lieguma teritorijā.

Par zemes vienību nav noslēgts medību tiesību līgums.

Saskaņā ar Aizputes novada teritorijas plānojumu 2012. - 2023. gadam zemes vienība atrodas lauku teritorijā.

Nekustamais īpašums nav nepieciešams pašvaldībai un tās iestādēm noteikto funkciju veikšanai.

Pamatojoties uz minēto un Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, 73. panta ceturto daļu, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta pirmo daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu un otro daļu, 4. panta pirmo daļu, 5. panta pirmo un piekto daļu, 9. panta otro daļu,

#### **Dienvidkurzemes novada pašvaldības dome NOLEMJ:**

1. **Nodot** atsavināšanai nekustamo īpašumu "Smilškalni", Cīravas pagasts, kadastra Nr.6448 002 0100, sastāvošs no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6448 002 0098, 11,02 ha platībā, **pārdodot** mutiskā izsolē ar augšsūpejošu soli.
2. **Noteikt**, ka izsoles sākumcena ir vienāda ar nosacīto cenu.
3. **Iekļaut** izsoles noteikumos nosacījumu – pirkuma maksas samaksas termiņš līdz 3 mēnešiem no izsoles dienas.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



4. **Noteikt** Dienvidkurzemes novada pašvaldības atsavināšanas un izsoļu komisiju organizēt atsavināšanas procesu (izsoli), atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
5. Dienvidkurzemes novada pašvaldības Īpašuma atsavināšanas un izsoļu komisijas priekšsēdētājs atbild par lēmuma izpildi.

Domes priekšsēdētājs (paraksts\*) Aivars Priedols

Lēmums nosūtāms:

1. Finanšu un grāmatvedības daļai Dainim Zvirbulim
2. Īpašuma atsavināšanas un izsoļu komisijai
3. Nekustamo īpašumu speciālistei Elzai Fišmeistereī
4. Aizputes un Cīravas pagastu apvienības pārvaldes vadītājam Andrim Petrovicam

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

*Arnis Zeilis*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1997. gada 3. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559





# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
LATVIJAS ĪPAŠUMU VERTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LĪVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Arnis Zeilis** REV  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVM/2018/13  
Issued on: 01/06/2018  
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGOVA

Vilis Žuravskis  
Chairman of the Board  
LĪVA

.. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA), Elizabetes street 65-7, LV-1050 Rīga, Latvia..

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

*SIA "Interbaltija"*  
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no  
*2008. gada 4. septembra*  
datums

Sertifikāts izsniegts  
*2023. gada 18. septembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2028. gada 17. septembrim*  
datums

  
G.N.Reinsons  
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja  
vadītāja



  
V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"