

2026.gada 20.aprīlis.

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,  
Cīravas pagastā, "Zariņi"**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas  
8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam  
Jurim Kalniņam**

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6448 510 0002, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, "Zariņi"**, ir reģistrēts Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000589201 un sastāv no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001 un kopējo platību 67,6 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Kalniņam** 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 prasmī 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 **Dienvidkurzemes novadā, Cīravas pagastā, "Zariņi"**, 2026.gada 11.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**7 500** (septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro**.

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

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 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 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001 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



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informacijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informacijas-sistema</a> vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados;</li> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms;</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas Objektā nav;</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;</li> <li>- vētras ("Storms") risks: risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms;</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms.</li> </ul>
1.17 Papildus informācija	<p>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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).</p>

## Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados



Reizi 100 gados

Reizi 100 gados



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



### 3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020,  
elektrosadales un uzskates skapis



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001



Uz zemes gabala atrodas un VZD reģistrētas, bet Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000589201 neregistrētas būves



Uz zemes gabala atrodas un VZD reģistrētas, bet Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000589201 neregistrētas būves



Uz zemes gabala atrodas un VZD reģistrētas, bet Cīravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000589201 neregistrētas būves

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Cīravas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētām autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	0,4	8,4	24,7	190

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Aizpute – Liepāja aptuveni, kas ir aptuveni 1,8 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 Cīravas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1.2 ha un kadastra apzīmējumu 6448 010 0020.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,00	83%
Zeme zem ēkām	0,20	17%
Pārējās zemes	0,00	0%
<b>KOPĀ</b>	<b>1,20</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Aizpute - Liepāja, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0,4 km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants/smīts segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar daļēji līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabala aizņem pagalmi, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi. Zemes gabalā ierīkots pagalmi un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (pieņemts)	
Siltumapgāde		X (pieņemts)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		X (balona, pieņemts)
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,0 ha vai 83 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir daļēji līdzens, augsnes ar vidēju auglību. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.

#### 4.3 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6448 010 0020 001 apraksts

Ēka celta 1925.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	85,2
Tilpums, m <sup>3</sup>	220,0
Fiziskais stāvoklis, %	59
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	67,6
1.stāvs, m <sup>2</sup>	67,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	14,8
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	52,8
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Silikātķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekreces un notekcaurules	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-

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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.**

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		X (balona)
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-