

2026.gada 05.martā.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā, "Liekniņi"**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Ievai Ievai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6290 004 0102, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā, "Liekniņi"**, ir reģistrēts Snēpeles pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000940722 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6290 004 0102 un kopējo platību 9.5 ha, tajā skaitā meža zeme 0.84 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Ievai Ievai** 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 **Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā, "Liekniņi"**, 2026.gada 26.februārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**22 600** (divdesmit divi 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

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURS

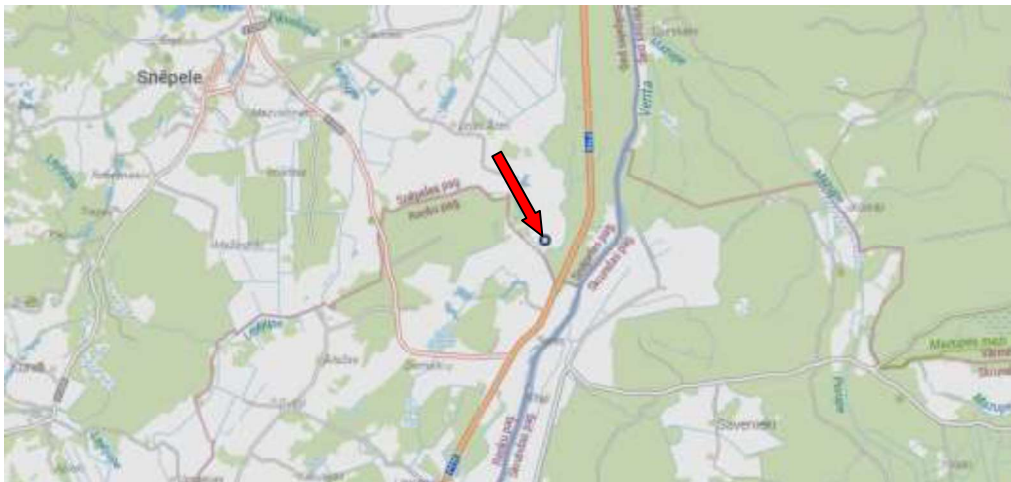
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 ir 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 6290 004 0102 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
    - 4.2.5 Meža 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 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 <b>Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā, "Liekniņi"</b> .
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 26.februārī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2024.gada 10.decembra lēmums lietā Nr.C71409524, kas stāties likumīgā spēkā 2024.gada 28.decembrī.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6290 004 0102 un kopējo platību 9.5 ha, tajā skaitā meža zeme 0.84 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemju un meža zemju teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 02.februārī Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.02206/002/2026-NOS. Snēpeles pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000940722 noraksta datorizdruka Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.balticmaps.eu/lv">https://www.balticmaps.eu/lv</a> , <a href="https://www.kuldiga.lv">https://www.kuldiga.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv">https://videscentrs.lv/gmc.lv</a> .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Snēpeles pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000940722 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Snēpeles pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000940722 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	- saskaņā ar izdruku no VMD datu bāzes, konstatēts ka izsniegts ciršanas apliecinājums Nr.1735085, mežā veikta cirte kailcirtes veidā. Apsekošanas brīdī mežaudze nav konstatēta, pamatojoties uz sekojošo mežaudzes vērtība netiek noteikta, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, 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://kadastrs.lv>

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### Apzīmējumi

##### Funkcionālais zonējums

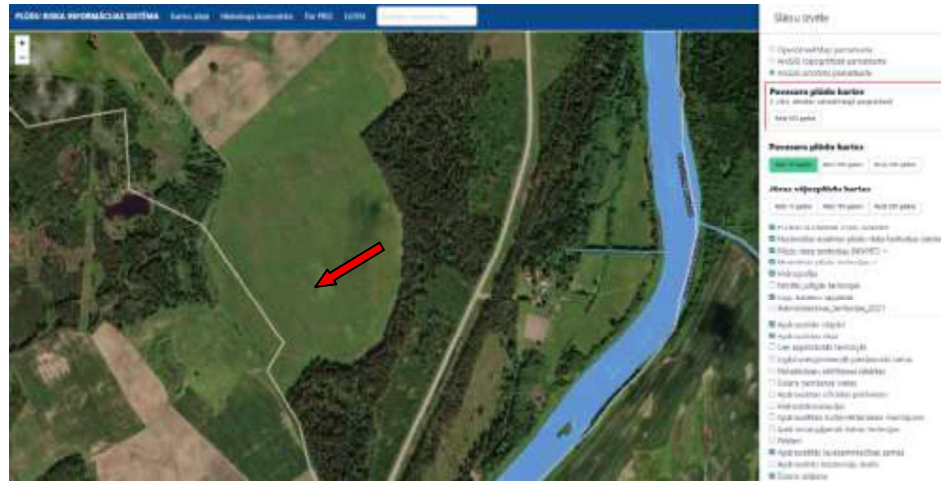
Savrupmāju apbūves teritorija	Tehniskās apbūves teritorija
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Rīpnieciskās apbūves teritorija
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Transporta infrastruktūras teritorija
Publiskās apbūves teritorija	Meļu teritorija
Lauksaimniecības teritorija	Ūdeņu teritorija
Lauksaimniecības teritorija	
Dabas un apskatījumu teritorija	

##### Aizsargjoslas

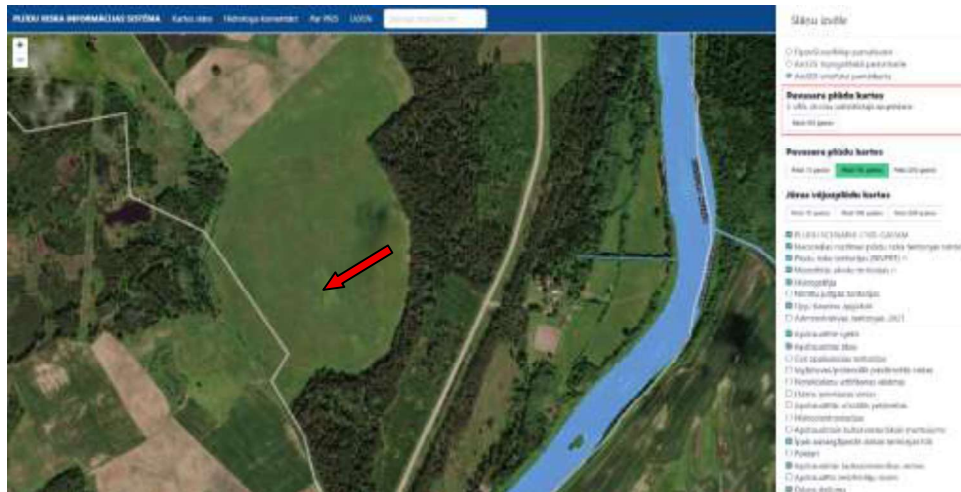
Virszemes ūdenstehnikas aizsargjosla	Meļu aizsargjosla ap pilsētu	Īpaši aizsargājama dabas teritorija
Aizsargjosla gar autoceļiem	Aizsargjosla ap kultūras pieminekļiem	Kuldīgas pilsētas robeža
Aizsargjosla ap kapsētām	Valsts aizsargājama kultūras pieminekļa teritorija un objekti	Ciema robeža
Aizsargjosla gar naftas cauruļvadu	Stāgra režīma aizsargjosla ap ūdens nemānās vietu	Pagasta robeža
Aizsargjosla ap noteikumu atbilstības ietaisem	Bakterioloģiskā aizsargjosla ap ūdens nemānās vietu	Zemes vienības robežas
Aizsargjosla gar elektrolinijām	Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens nemānās vietu	Indeksozīmētā zonu sadalīšā kontūra
Apdzīvotās teritorijas (10% varbūtība)		

Informācijas avots: file:///C:/Users/Lietotajs/Downloads/Snepeles\_pagasts%20(2).pdf

## Plūdu riska teritorijas Reizi 10 gados

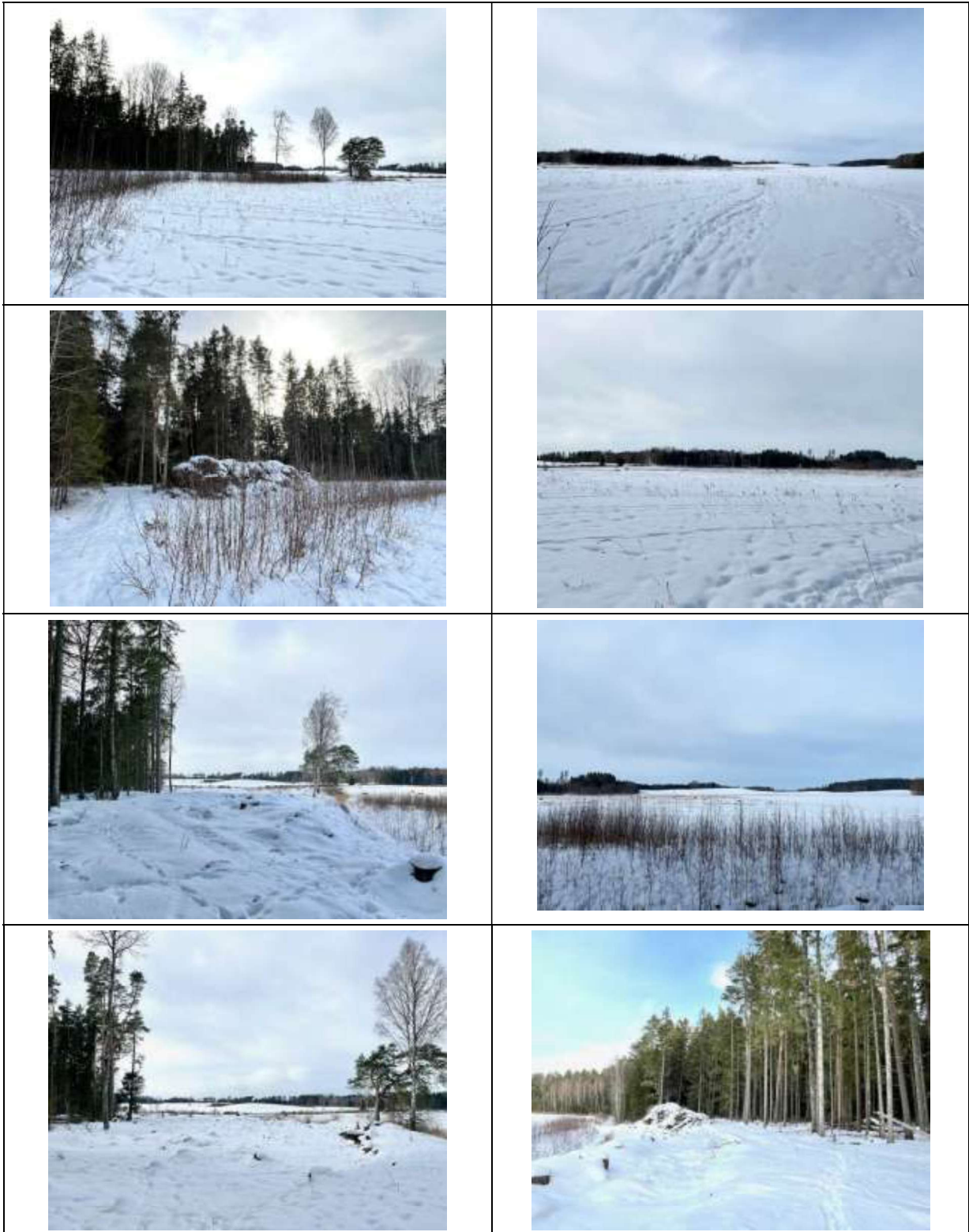


## Reizi 100 gados



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

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.3	0.3	10	18	165

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 Kuldīgas novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6290 004 0102 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 9.5 ha un kadastra apzīmējumu 6290 004 0102.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	8,32	88%
Meži	0,84	9%
Zeme zem ūdeņiem	0,07	1%
Zeme zem ceļiem	0,02	0%
Pārējās zemes	0,25	3%
<b>KOPĀ</b>	<b>9,50</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P116 Kuldīga - Skrunda puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 350 m pa meža ceļu, kas atrodas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 6290 004 0079, kam nav noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir daļēji apgrūtināta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, lauksaimniecības zeme meliorēta. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



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 8.32 ha vai 88 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām, aramzemei. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.

#### **4.2.5 Meža raksturojums**

Mežs aizņem 0,84 ha jeb 9% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, nedaudz viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes, 2025.gadā veikta mežizstrāde, kailcirtes veidā.

## 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, ieņēmuma 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 Kuldīgas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju un meža zemju teritorijā.

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partnervalstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka. Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025. gadā vidēji būs 2 %, 2026. gadā – 1.6 % un 2027. gadā – 2 %. Latvijas 2025. gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3.4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026. gadā – 2.1 % un 2027. gadā – 2.8 %). Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6.1 % salīdzinājumā ar 2024. gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums. Bezdarbs saglabāsies tuvu 7 %, mazinoties vien prognožu perioda beigās. Algu kāpumu šā gada sākumā kavē sabiedriskā sektora algu fonda ierobežojumi. Tomēr negatīvo demogrāfisko pārmaiņu ietekmē mazinoties darbaspēka piedāvājumam, algu pieaugums vidējā termiņā saglabāsies noturīgs – aptuveni 6 %. Redzējums par IKP izaugsmi 2025. gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1.2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekonomisko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026. gadā – 2.8 % un 2027. gadā – 3.2 %. Fiskālā politika vidējā termiņā vērtējama kā stimulējoša, un budžeta deficīts prognozēts aptuveni 3 % no IKP.

(<https://www.bank.lv/darbibas-iomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Latvijas lauksaimnieki jau 13 gadus aktīvi izmanto Zemkopības ministrijas izstrādāto un ieviesto zemes iegādes kredītēšanas programmas piedāvāto iespēju ar pazeminātiem aizdevuma procentiem iegādāties ražošanai lauksaimniecībā izmantojamo zemi. 13 gadu laikā, kopš zemes kredītēšanas programma ir ieviesta, zemnieki, izmantojot programmas piedāvāto iespēju, lauksaimnieciskajai ražošanai ir iegādājušies 63 263 ha lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Līdz šā gada 30. jūnijam bija apstiprināts 3201 aizdevums par kopējo summu 179,11 miljoni eiro.

Aizdevumu gala procentu likmes zemes iegādei šajā programmā līdz 2024. gada 16. jūlijam bija 2,2% plus valsts kases resursu cena, bet no 2024. gada 17. jūlija – 1,9% plus valsts kases resursu cena. Aizdevuma maksimālais termiņš ir līdz 30 gadiem, bet maksimālā aizdevuma summa vienam aizņēmējam – līdz vienam miljonam eiro.

Atbalsts lauksaimniekiem zemes iegādei pašlaik tiek īstenots saskaņā ar ZM izstrādātajiem MK 22.05.2018. noteikumiem Nr.295 “Valsts atbalsta piešķiršanas kārtība lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegādei lauksaimniecības produkcijas ražošanai”. Zemes kredītēšanas programmas aizdevumus izsniedz Attīstības un finanšu institūcija “Altum”.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100 - 200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Kuldīgas novadā svārstās no 3000EUR/ha līdz 6500EUR/ha. Lauksaimniecībā izmantojamo zemju īpašumu skaits Kuldīgas novadā joprojām ir ierobežots. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Kuldīgas novadā svārstās no 2000EUR/ha līdz 5000 EUR/ha.

Saskaņā ar cenubanka.lv datiem, Snēpeles pagastā pēdējā gada laikā ir reģistrēti aptuveni 6 darījumi ar lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantotiem zemes gabaliem. Snēpeles un apkārtējos pagastos aktīvi darbojas daudzas saimniecības, kuras aktīvi izmanto iespēju iegādāties lauksaimniecības zemi, jo piedāvājums, par tirgus situācijai atbilstošu cenu, neeksistē.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.




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 Kuldīgas novadā un Snēpeles 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**

<p><b>Objekts Nr.1. (Kuldīga Z-525).</b> Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Rumbas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3,6 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 3,4ha, zeme zem ceļiem – 0,2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2026.gada janvāra, orientējošā pārdošanas cena ir 22000 EUR jeb 6111 EUR/ha.</p>	
<p><b>Objekts Nr.2. (ID-2194265).</b> Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā sastāvs: 2(divi) lauksaimniecībā izmantoti zemes gabali ar kopējo platību 7,16 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 6,92ha, krūmāji – 0,24 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30/34 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 38500 EUR jeb 5377 EUR/ha.</p>	
<p><b>Objekts Nr.3. (ID-2067686).</b> Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Vārmes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5,39 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 5,39 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2025.gada februārī, pārdošanas cena bija 26950 EUR jeb 5000 EUR/ha.</p>	

**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	22 000		38 500		26 950	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Piedāvājums	0,85	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	Piedāvājumā kopš 2026.gada janvāra	1,00	2025.gada jūnijs	1,01	2025.gada februāris	1,01
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	18 700		38 885		27 220	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	3,6		7,16		5,39	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	3,4		6,92		5,39	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 500		5 619		5 050	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,99	Labākas	0,99	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	Līdzīgs	1,00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,01	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,85	Labāks	0,75	Labāks	0,85
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,95	Sliktāks	1,01	Labāks	0,97
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9927	Labāka	0,9906	Līdzīga	1,0000
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4140		4190		4141	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR						4157
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha						8,32
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība (tsk. meža zeme, zem ūdeņiem, zem ceļiem, pārējās), ha						1,18
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR						1 890
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR						36 500

### 5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;

- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ietilgt vai pat vispār nenotikt;

- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

**Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula**

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		36 500
<b>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</b>		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, Ls
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-3 650
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	1,00	0
3. Finansēšanas faktors ...	0,80	-7 300
4. Laika faktors ...	0,95	-1 825
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0,97	-1 095
<b>Kopējais samazinājums</b>	<b>38,00%</b>	<b>-13 870</b>
<b>Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti, EUR</b>		<b>22 600</b>

**5.7 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 uzņēmējiesabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējiesabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

**5.8 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 apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.9 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6290 004 0102, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Snēpeles pagastā, "Liekniņi"** un reģistrēts Snēpeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000940722, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 26.februār\* izsoles vajadzībām ir

**22 600** (divdesmit divi 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 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

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

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs