



2026.gada 27.februāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā,
Nosaukums: Jāņkalniņi
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 6486 009 0336, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “Jāņkalniņi”**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524637 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215 un kopējo platību 4,8 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 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 **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “Jāņkalniņi”**, 2026.gada 14.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

13 100 (trīspadsmit tūkstoši simts) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

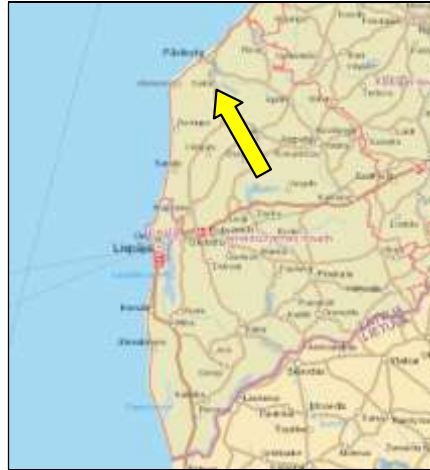
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jāņkalniņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 14.februāris. Tālvadības pilota reģistrācija veikta VA "Civilās aviācijas aģentūra", Bezpilota gaisa kuģu informācijas sistēmā, un derīga līdz 2030.gada 12.februārim. UAS ekspluatanta reģistrācijas un tālvadības pilota reģistrācijas numurus skatīt BGKI sistēmā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jāņkalni S, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 42103061938. Pamats: 2013.gada 8.augusta pirkuma akts ar reģ. Nr.4431.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215 un kopējo platību 4,8 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija /L/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 02.februāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.02602/008/2026-NOS. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000524637 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 4.4200 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.4501 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.3808 ha; 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0772 ha; 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0772 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7315030100 - ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000524637 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000524637 IV.daļas 1., 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļauts, 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.

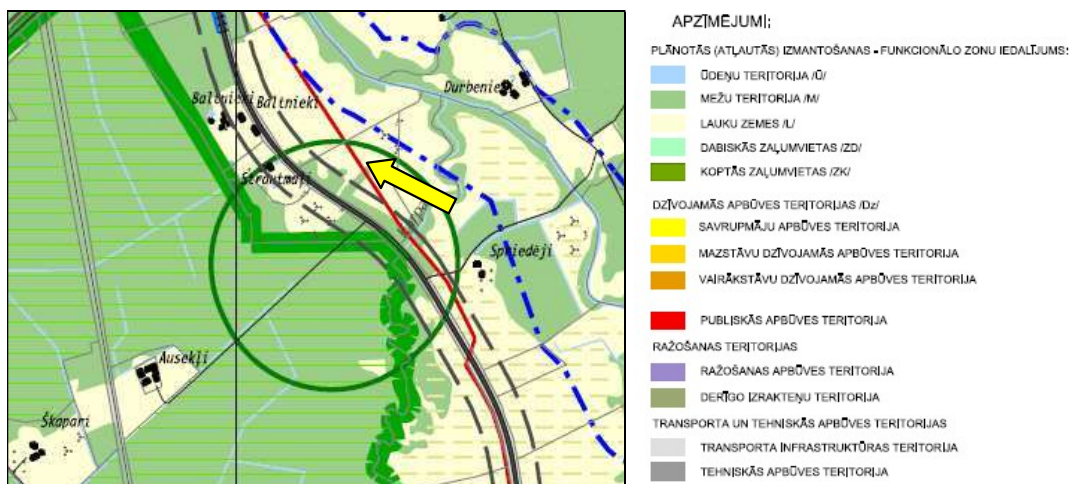
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

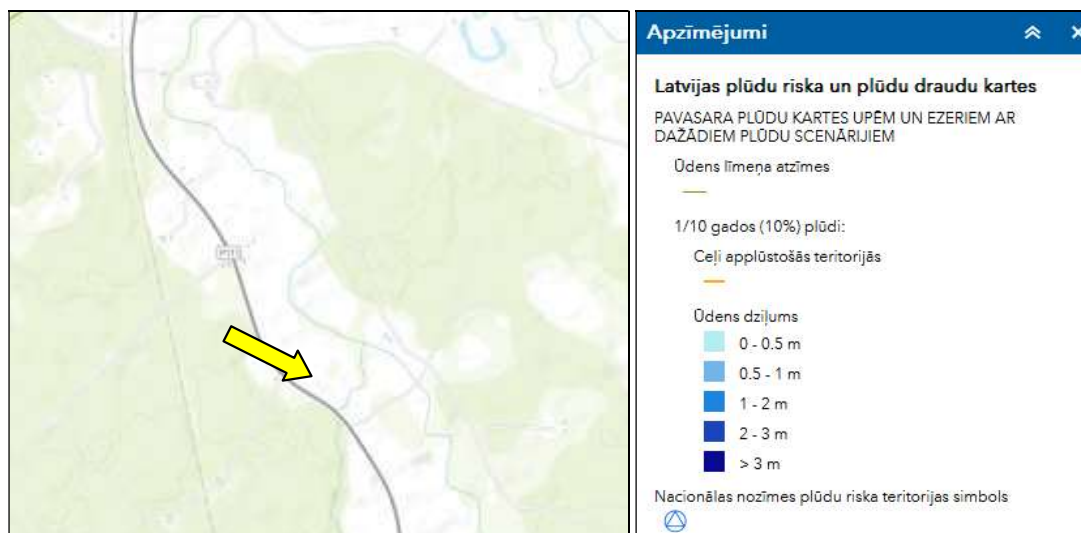
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolattija.lv/geo/tapis#document_38

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

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

Ieskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



BVZ rezultāti

BVZ rezultāti

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

Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

ĪADT - aizsargājamo koku (no M1:200 000)

- saukums/korāls
- valsts nozīmes
- likvidēts (nav spēkā)
- nav definēts
- potenciāls (plānots)
- vietējās nozīmes

ĪADT - pamatteritorijas

- Mikroiegums Natura 2000
- Dabas piemineklis alejas
- Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
- Dabas piemineklis: dendroģeogrāfiskie stādījumi
- Dabas rezervāts
- Nacionālais parks
- Dabas liegums
- Dabas parks
- Aizsargājamo ainavu apvidus
- Biosfēras rezervāts
- Aizsargājamo jūras teritorija
- ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:200 000)

- Neskatoties augstai purvi, 7110*
- Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noma dabiskā apstākļos, 7120
- Pļavas purvi un sīkās, 7140
- Iepļavas purvi, 7150
- Mīnervīdētā bagāti soti un avoksnā, 7160
- Kalkāni zāļu purvi ar dīķu apli, 7210*
- Avoti, kuri izgatavoti avoksnā, 7220*
- Kalkāni zāļu purvi, 7230
- Karbonāta pamatu atsegumi, 8210
- Smilšakmeņu atsegumi, 8220
- Vēdi vai dabiskā boroāli mā, 9010*
- Vēdi jūktu platlapu meži, 9020*
- Skaļoju meži uz okeāna roņera formām, 9030
- Stāgrāja meži, 9080*
- Ozolu meži, 9160
- Nogāzu un grāvis meži, 9180*
- Purvaini meži, 91D0*
- Akūvā krāšņā un pākera meži, 91E0*
- Kaukti ozolu, gožu, oļu meži gar jūras krastu, 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

Ļa šādi (laukumi)

- all other values-
- Smeļi 988 jūda, 1110
- Lagūnas, 1150*
- Almeņu sāļi jūda, 1170
- Vienģadīgu augu sabiedrības uz sānu purva jūda, 1210
- Daudzģadīgu augu sabiedrības pļaudz, 1220
- Krās stāvēti, 1230
- Vienģadīgu augu sabiedrības dīķu ar zemi smilšainās pļaudz, 1310
- Pļavas zāļi, 1330*
- Smilšainās pļaudz ar daudzģadīgu augu, 1640
- Entēriālās kāpas, 2110
- Preliālās, 2120
- Ar lakstaugiem kāpas pēliālās kāpas, 2130*
- Pēliālās kāpas ar sīkām auzām, 2140*
- Pēliālās kāpas ar sīkām auzām, 2170
- Medānas-pļavas kāpas, 2180
- Mitras stāvēti pļavas, 2190
- Pļavas zemes ar smilšu šķēršļiem, 2200
- Kāpas lakstaugu kāpas, 2330

- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mezotrofām augu, 3140
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3150
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3160
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3170
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3180
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3190
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3200
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3210
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3220
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3230
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3240
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3250
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3260
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3270
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3280
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3290
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3300
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3310
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3320
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3330
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3340
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3350
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3360
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3370
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3380
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3390
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3400
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3410
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3420
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3430
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3440
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3450
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3460
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3470
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3480
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3490
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu, 3500

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Saka.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Valsts nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
0	0	0	8,9	37,5	208

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P111, kas ir aptuveni ir 1,1 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0215 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 4,8 ha un kadastra apzīmējumu 6486 009 0215.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3.10	65%
Krūmāji	1.40	29%
Zeme zem ūdeņiem	0.10	2%
Pārējās zemes	0.20	4%
KOPĀ	4.80	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa P111 puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir horizontāls, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,1 ha vai 65 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 22 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām vai graudaugu sējumiem. Sakarā ar sniega segu, vērtējājs pieņem, ka zeme pašlaik tiek apsaimniekota.