

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



“Flokši”, Sakas pagasts,
Dienvidkurzemes novads, LV-3466
Reģ. Nr.V/26-681



latio.lv

Rīga, 2026. gada 16. februārī
Reģ. Nr.V/26-681

Par nekustamā īpašuma
“Flokši”, Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Leve

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Flokši”, Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā** ar kadastra Nr. 6486 005 0007 un reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0057 5980 – zemes vienības (kadastra apzīmējums 6486 005 0137) ar kopējo platību 7.64 ha (turpmāk vērtēšanas objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA “Latio” neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>). Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.

SIA “Latio” kā uzņēmējiesabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2026. gada 14. februārī, **vērtējamā objekta aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 19 800** (deviņpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA “Latio” valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

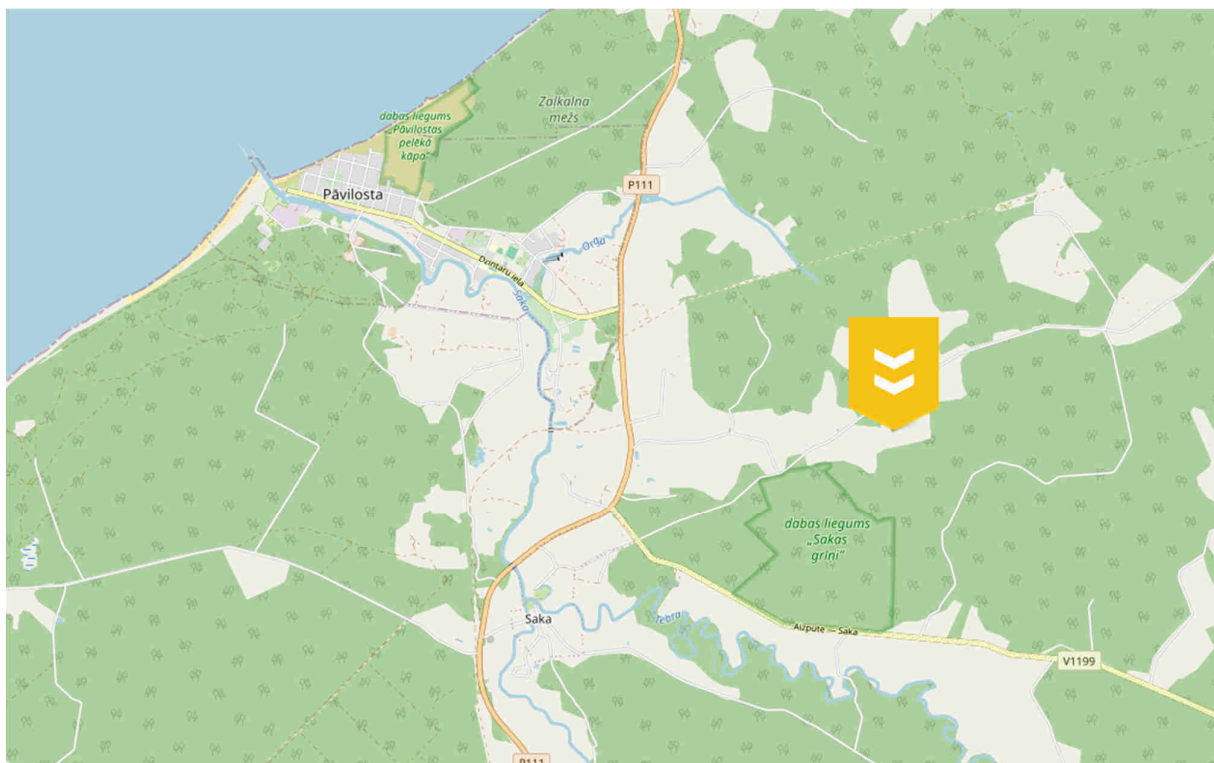
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	7
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	7
8. Vērtību definīcija	10
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	11
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	11
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	13
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	16
15. Neatkarības apliecinājums	17
16. Slēdziens	17

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāja sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Zemes gabals (kadastra apzīmējums 6486 005 0137)



Pašvaldības ceļš – Rīvas ceļš

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes vienība
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	"Flokši", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3466
Īpašuma kadastra Nr.	6486 005 0007
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	1000 0057 5980
Vērtēšanas objekta sastāvs	Platība
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6486 005 0137)	7.64 ha
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.	Nostiprinātas Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0057 5980 uz SIA "Jāņkalni S", reģistrācijas numurs 42103061938, vārda
Apgrūtinājumi	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0057 5980 nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Credus Capital", reģistrācijas numurs 40203518872, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām – <i>pieņemts, ka dzēsts</i> . Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Papildus informācija	Nav
Nomas līgumi	Nav zināmi
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zemes vienība
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantota zemes vienība
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	19 800 EUR
Objekta apsekošanas datums un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 14. februāris
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 16. februāris
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kas atrodas “**Flokši**”, **Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā** ar kadastra Nr. 6486 005 0007 un reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0057 5980.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasta zemes vienība (kadastra apzīmējums 6486 005 0137) ar kopējo platību 7.64 ha, kā arī ar zemes vienību nesaraucami saistīti uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu vērtējamā objekta sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtējamā objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Levei – slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA “Latio” neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izdruka no LR VZD datiem;
- zemesgrāmatas izdruka;
- informācija no www.geolativija.lv par augsnes dabisko auglību un augsnes tipu;
- informācija no www.lad.gov.lv par zemes vienības lauksaimniecisko izmantošanu;
- tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā.

Dienvidkurzemes novads ir Latvijas pašvaldība, kurā 2021. gada administratīvi teritoriālās reformas laikā 2021. gada 1. jūlijā apvienojās Aizputes novads, Durbes novads, Grobiņas novads, Nīcas novads, Pāvilostas novads, Priekules novads, Rucavas novads un Vainodes novads. Robežojas rietumos ar Liepājas valstspilsētu un Baltijas jūru, ziemeļos ar Ventspils novadu, austrumos ar Kuldīgas un Saldus novadiem, kā arī dienvidos ar Lietuvas Klaipēdas un Telšu apriņķiem. Novada centrs atrodas Grobiņas pilsētā.

Novada teritorija atbilst pirms iepriekšējās administratīvi teritoriālās reformas pastāvējušā Liepājas rajona (1962—2009) teritorijai.

Sakas pagasts ir viena no Dienvidkurzemes novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos Baltijas jūras krastā. Robežojās ar sava novada Pāvilostas pilsētu un Vērgales, Dunalkas, Cīravas un Lažas pagastiem, Kuldīgas novada Gudenieku un Alsungas pagastiem, kā arī Ventspils novada Jūrkalnes pagastu.

Vērtēšanas objekts atrodas Sakas pagastā, ~ 6.1 km no Pāvilostas.

Piebraukšana pie īpašuma pa pašvaldības ceļu Rīvas ceļš, kas atrodas ~150 m no vērtējamā īpašuma un ir klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Pie īpašuma pieved servitūta celiņš, kas atzarojas no minētā

autoceļa. Par labu nekustamajam īpašumam kā valdošajam īpašumam Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0057 5980 nostiprināts ceļa servitūts 4.5 m platumā un 274 m garumā. Kalpojošs nekustams īpašums "Medņi", Sakas pag. (Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 605). Pamats: 2022.gada 8.decembra līgums Nr.DKN/2022/11.8/126 par braucamā ceļa servitūta nodibināšanu, 2023.gada 5.aprīļa vienošanās Nr. 1 par līguma Nr. DKN/2022/11.8/126 par braucamā ceļa servitūta nodibināšanu grozīšanu.

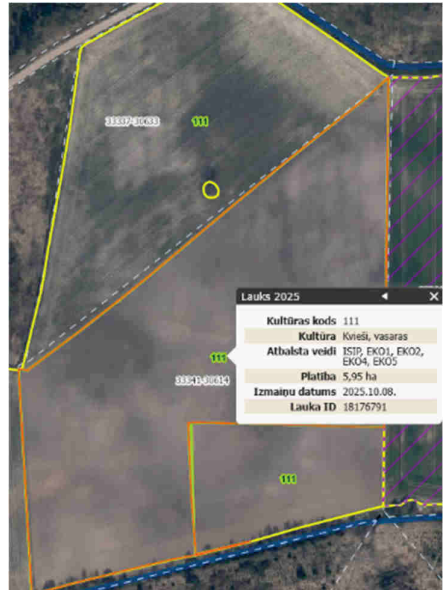
Apbūvi un ainavu apskatāmā īpašuma tuvumā pamatā veido lauku viensētas, meži, lauksaimniecībā izmantojamas zemes. Apkārējās apbūves blīvums ir vērtējams kā zems.

Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtnē nekustamo īpašumu tirgus vērtību.

Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Pāvilostas pilsētā.

Vērtēšanas objekta novietojums novadā un pagastā ir uzskatāms kā apmierinošs.

7.2. Zemes vienības ar kadastra apz. 6486 005 0137 raksturojums

Zemes vienības platība	7.64 ha
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Augšņu dabiskā auglība Avots www.kadastrs.lv	22 balles
Lauksaimnieciskā izmantošana www.lad.gov.lv	

Nekustamā īpašuma "Flokši", Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtējums