



2026.gada 27.februāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā,
Nosaukums: LAUKU TĪRULNIEKI,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
8.iejerkņa zvērinātam tiesu izpildītājam
Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 006 0017, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “LAUKU TĪRULNIEKI”**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000526607 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045 un kopējo platību 6,3 ha, tajā skaitā meža zeme 0,4 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8.iejerkņa 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, “LAUKU TĪRULNIEKI”**, 2026.gada 14.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

19 800 (deviņpadsmit tūkstoši astoņi 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,

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 006 0045 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
 - 4.2.5 Meža 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
 - 5.5.1 Vērtējamā Objekta lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā Objekta mežsaimniecībā izmantojamās zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju
 - 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, "LAUKU TĪRULNIEKI"
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	Juridiska persona. Pamats: 2013.gada 11.novembra pirkuma līgums, 2013.gada 13.novembra pirkuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045 un kopējo platību 6,3 ha, tajā skaitā meža zeme 0,4 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju /L/, mežu /M/ teritorijas.
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.02607/008/2026-NOS. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000526607 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – Inventarizācijas dati VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes izdruka. 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.geolativija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1262 ha; 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.2038 ha; 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1262 ha; 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1262 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000526607 izdarīta atzīme - 1.1. – servitūta ceļš – 0,1 ha. 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.100000526607 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000526607 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes
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

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

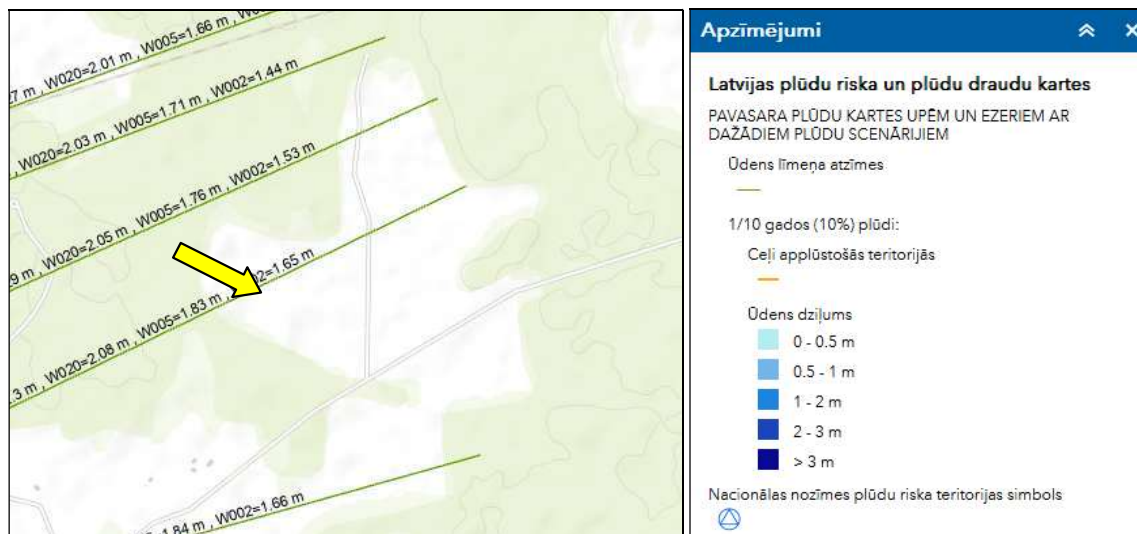
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

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

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

<https://videscenrs.lv/gmc.lv/iebuvcvts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0045

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Pagsta nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
0	0,7	3,9	8,4	45,7	212

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P111, kas ir aptuveni ir 4,2 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 006 0045 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 6,3 ha un kadastra apzīmējumu 6486 006 0045.

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējās nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa blakus esošiem nekustamiem īpašumiem. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama un nav juridiski pamatota (kartē norādītas vietas).



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir horizontāls, tas ir 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.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5,6 ha vai 89 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 19 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudaugu sējumiem. Sakarā ar sniega segu, vērtējājs pienem, ka zeme pašlaik tiek apstrādāta.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0.4 ha jeb 6% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās slapjās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 580 m līdz 670 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgā koku suga apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes vecuma audze.

