



2026.gada 13.februāris.

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

Kurzemes apgabaltiesas
2.iejerkņa zvērinātai tiesu izpildītājai
levai Levei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 007 0061, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “Kārsas”**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524200 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101 un kopējo platību 7,1 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iejerkņa zvērinātai tiesu izpildītājai levai Levei** 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, “Kārsas”**, 2026.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 400 (astoņpadsmit tūkstoši četri 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 007 0061 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, "Kārsas" .
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 31.janvāris.
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 30.augusta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101 un kopējo platību 7,1 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 23.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.01474/002/2026-NOS. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000524200 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata 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 , https://videscentrs.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 2.3040 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000524200 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000524200 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.

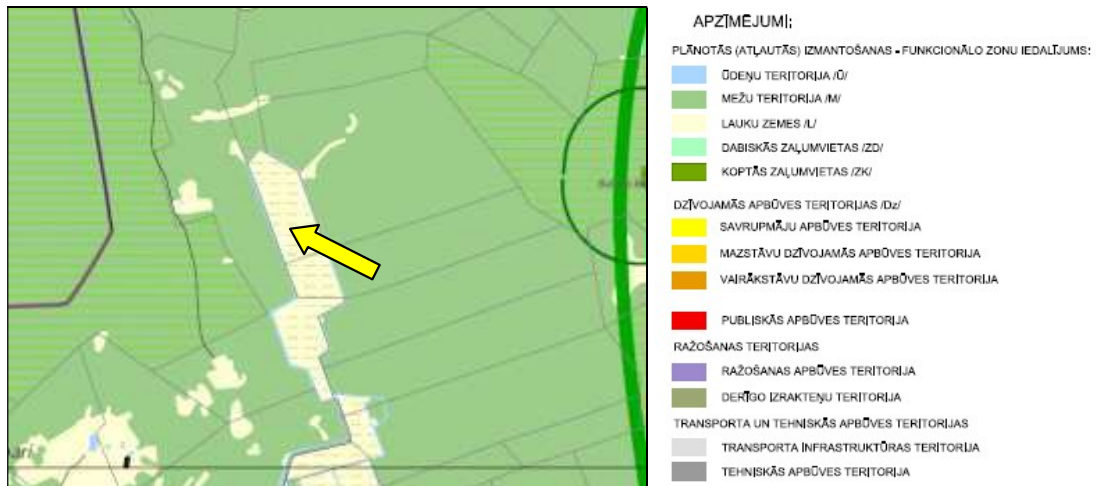
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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

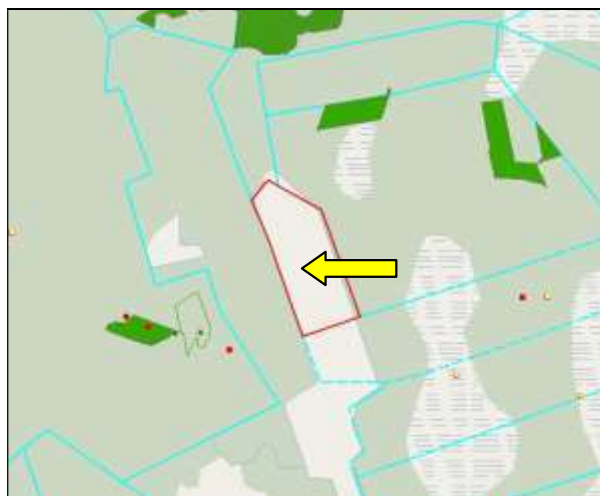
Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

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

Ieskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



SVZ rezultāti

SVZ rezultāti

- Botāniskais SVZ
- Putnu SVZ
- Botāniskais un Putnu SVZ
- Nav SVZ (Eksperts)
- Nav SVZ (Kultūru kods)

Dabas dati

- Mikroiegumi
- Mikroiegumu buferzonas
- ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)
- sausolnis/kritāls
- valsts nozīmes
- likvidēts (nav spēkā)
- nav definēts
- potenciāls (plānots)
- vietējās nozīmes

ĪADT - pamatteritorijas

- Mikroiegums Natura 2000
- Dabas piemineklis: aļeja
- Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
- Dabas piemineklis: dendroģeogrāfiskie stāvoņi
- 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, kurus iespējama vai noma stāvētā atjaunošana, 7120
- Pļānu purvi un vāļas, 7140
- Iepilates purvi, 7150
- Minerālieļiem bogāti sūti un avoknāji, 7160
- Kalkāni zāļu purvi ar dīķu apli, 7210*
- Avoti, kam izpaužas avotāļības, 7220*
- Kalkāni zāļu purvi, 7230
- Karbonāta pamatiedz atsegumi, 8210
- Smilšakmeņu atsegumi, 8220
- Vēdi vai dabēdo borovāļi meži, 9010*
- Vēdi jautri platlapu meži, 9030*
- Skābekļu meži uz ošveida roņģa formām, 9040
- Stāgnāji meži, 9080*
- Ozolu meži, 9160
- Nogāzļu un grāvu meži, 9180*
- Purvaini meži, 9190*
- Akmens krāšņumu un pļānu meži, 91E2*
- Jaukti ozolu, gožu, oļu meži gar jūras upēm, 91F3

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

Īa šķēpi (laukumi)

- "all other values"
- Smilts sēdņi purvi, 1110
- Lugāns, 1150*
- Alnus purpurea jūrā, 1170
- Vienģadīgu augu sabiedrības uz sauszemes joslām, 1210
- Daudzģadīgu augu sēdņiem pļānos, 1228
- Krās stāvēti, 1239
- Vienģadīgu augu sabiedrības dīķu un zemās smilšainās pļānos, 1310
- Pļānu zāļi, 1330*
- Smilšainās pļānos ar daudzģadīgu augu, 1640
- Smilšainās kāpas, 2110
- Preiļkāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas priekšas kāpas, 2130*
- Priekšas kāpas ar sīkām auzām, 2140*
- Priekšas kāpas ar lobu bērku, 2170
- Mēdānu pļānu kāpas, 2180
- Mitras stāvēti pļānos, 2190
- Pļānu pļānos smilšainās dīķu un sausu joslās, 2330
- Kāpas lakstaugu kāpas, 2330

- Ezeri ar oligotrofām līdz mesotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mērtrofām augu, 3140
- Ezotri ezeri ar ieguļojo šķērmaugu un peldmaugu augu, 3150
- Ezotri ezeri, 3160
- Karsto līdzenes, 3190*
- Līdzu dragēti un dabēdo upu pļānos, 3280
- Dīķu upu krastu ar slāpekli mērtrofām vienģadīgu pļānos, 3370
- Slāpekli, 4010
- Sausi rindāji, 4050
- Kadīgu audzes zāļos un vīdēs, 5130
- Lakstaugu pļānos zāļos un vīdēs, 5110*
- Smilšu zāļi, 6120*
- Sausi zāļi kalnainās augsnēs, 6210
- Vīdēs zāļi, 6230*
- Sausi bogāji: garšas un garšas pļānos, 6270*
- Mitri zāļi pļānos ar zāļotām augu, 6410
- Trīstāņu augu lakstaugu audzes, 6430
- Favēni zāļi, 6430
- Mitri mitri pļānos, 6510
- Favēni pļānos un garšas, 6520*

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

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Valsts nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
0	2,7	8,3	14,1	49	216

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1199, kas ir aptuveni ir 3,0 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 daļēji apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 007 0101 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7,1 ha un kadastra apzīmējumu 6486 007 0101.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	6.60	93%
Zeme zem ūdens	0.50	7%
KOPĀ	7.10	100%

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

Piebraukšana zemes vienībasm no autoceļa V1199 puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa vietējās nozīmes autoceļu (nodrošina servitūta ceļš). Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībasm ar personīgo autotransportu nav ērta un nav juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībasm 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.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 6,6 ha vai 93 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām vai graudaugu sējumiem. Sakarā ar sniega segu, vērtētājs pieņem, ka zeme pašlaik tiek apsaimniekota.