



2026.gada 16.februāris.

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

Kurzemes apgabaltiesas
5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 009 0138, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “RIEKSTUĻI”**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.535 un sastāv no neapbūvētām 2 (divām) zemes vienībām – 1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261 un kopējo platību 5,48 ha, tajā skaitā meža zeme 5,48 ha, - 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370 un kopējo platību 3,05 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei** 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, “RIEKSTUĻI”**, 2026.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

20 700 (divdesmit tūkstoši septiņi 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 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261 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 Meža zemes raksturojums
 - 4.3 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370 apraksts
 - 4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.3.4 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
 - 5.5.1 Vērtējamā Objekta lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā Objekta 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

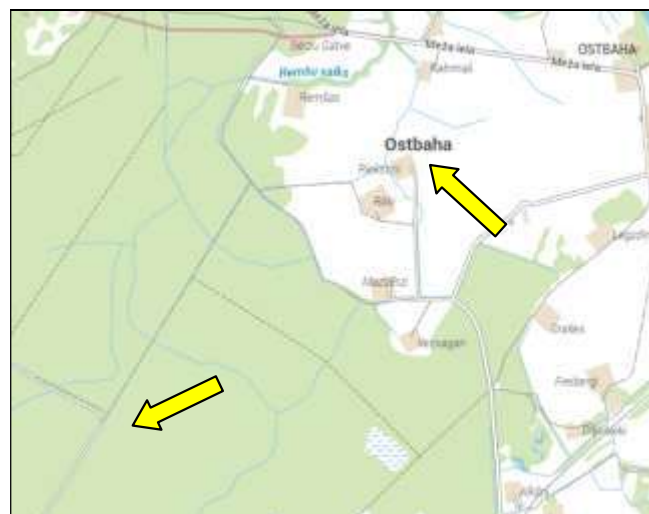
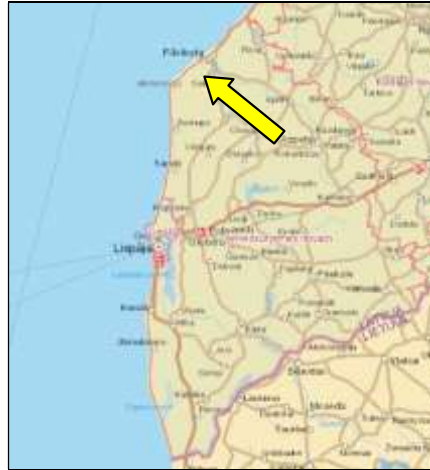
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, “RIEKSTUĻI”
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Bīke.
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	Fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261 un kopējo platību 5,48 ha, tajā skaitā meža zeme 5,48 ha. 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370 un kopējo platību 3,05 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības, kuras piemērotas lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju /L/, mežu /M/ teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvētas zemes vienības, kuras piemērotas lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Bīkes Pieprasījums Nr.02335/005/2026-NOS. Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.535 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: 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0980 ha; 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0219 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0038 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0210 ha; 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0942 ha; 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0942 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.535 izdarītas atzīmes: 2.1. – Atzīme – ceļš – 0,1 km; 3.1. – Atzīme – ceļš – 0,3 km; 4.1. – Atzīme – ceļš – 0,35 km; 5.1. – Atzīme – ceļš – 0,2 km. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0500 ha; 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0400 ha.

1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.535 II.daļas 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.

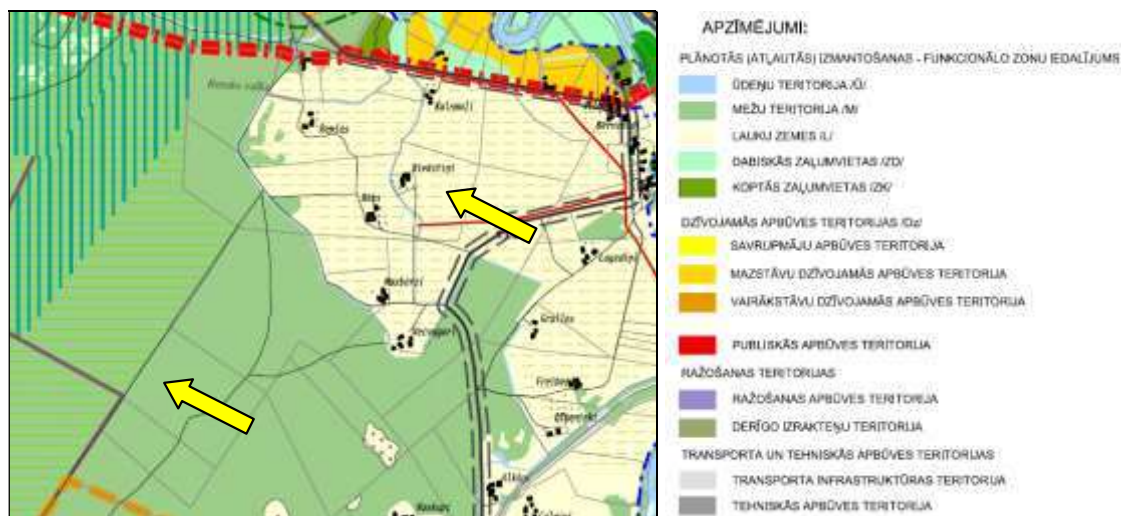
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Vērtējamā Objekta reģionālais novietojums



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

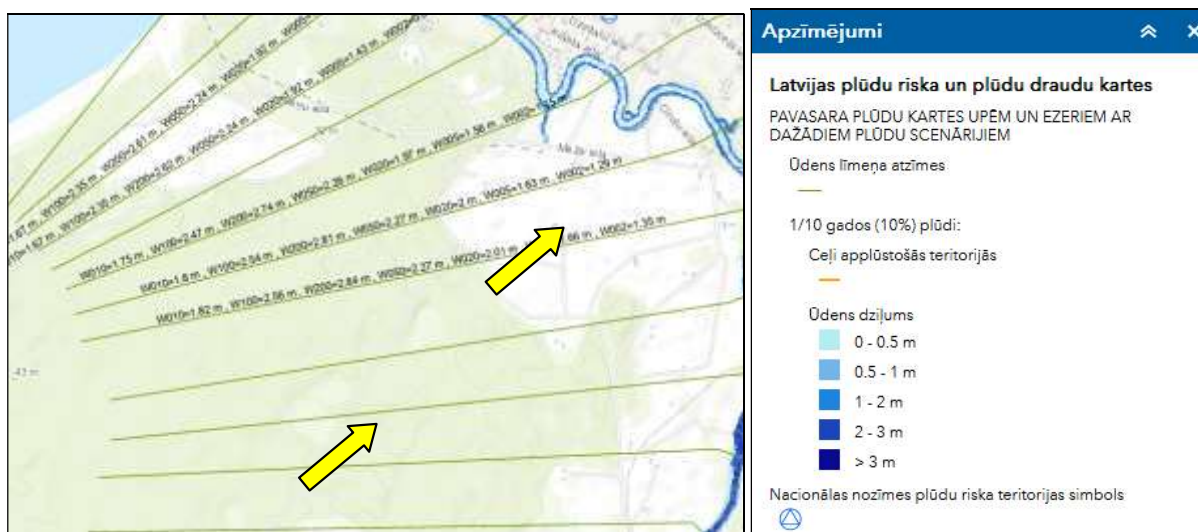
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolativija.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>

3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261



Piekļuve pie 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, blakus apdzīvotai vietai Ostbaha.

	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 1.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 008 0261 apraksts

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
0	1,2	3,7	9,5	42	211

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5,48 ha un kadastra apzīmējumu 6486 008 0261.

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir iespējama, un juridiski nodrošināta (nodrošina servitūta ceļš).



4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Meža raksturojums

Mežs aizņem 5,48 ha jeb 100% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā ir auglīgās slapjās minerālaugsnes, mazauglīgās slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku suga priede, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido vidēja vecuma audzes.

4.3 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 009 0370 apraksts

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	2,5	4,3	42	212

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3,05 ha un kadastra apzīmējumu 6486 009 0370.

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

Piebraukšana zemes vienībai no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir iespējama, un juridiski nodrošināta.



Apgrūtinājumi				
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	29.06.1997	7315030100	ceļa servitūta ierobežojums	0,40
2	29.06.1997	7315030100	ceļa servitūta ierobežojums	0,10
-	01.02.2025	7312070401	eksploatacijas ierobežojums teritorijā ap robežlīniju starp novietojuma tehniskā līniju	0,0607
-	01.02.2025	0317030100	lauku zemes izveidoto apgrūtinājumu pārtīkuma teritorijā zemes kadastrālās vienības apgrūtinājums	0,0290
-	01.02.2025	7312030201	eksploatacijas ierobežojums teritorijā gar elektriskā tīkla kabatu līniju	0,0476
-	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas ierobežojums teritorijā gar pieņemšanas elektriskās sūkņa tīkla līniju un kabatu līniju	0,0210
-	01.02.2025	7312050101	eksploatacijas ierobežojums teritorijā gar elektriskā tīkla garuma līniju līniju pārtīkuma un pieņemšanas elektriskās sūkņa tīkla līniju	0,0281
-	01.02.2025	7312050100	eksploatacijas ierobežojums teritorijā ap elektriskā tīkla transformatoru apakšstaciju	0,0227

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir daļēji līdzens, tā ir meliorēta. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,72 ha vai 89 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 37 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Sakarā ar sniega segu, vērtējājs pieņem, ka zeme pašlaik tiek apstrādāta.