



2025.gada 14.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā, “Vecvieškšķeles”
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5064 005 0145, kas atrodas **Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā, “Vecvieškšķeles”**, nav reģistrēts Lejasciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no zemes gabala, kadastra apzīmējums 5064 005 0145, ar kopējo platību 6,6 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 001 un kopējo platību 115,6 m², būves (pagrabs) ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 002, būves (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 003 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

*** - Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apskati, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem - meža zeme ir 1,11 ha. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Valijai Baltai**, 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā, “Vecvieškšķeles”**, 2025.gada 30.maijā** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

16 100 (sešpadsmit tūkstoši viens 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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

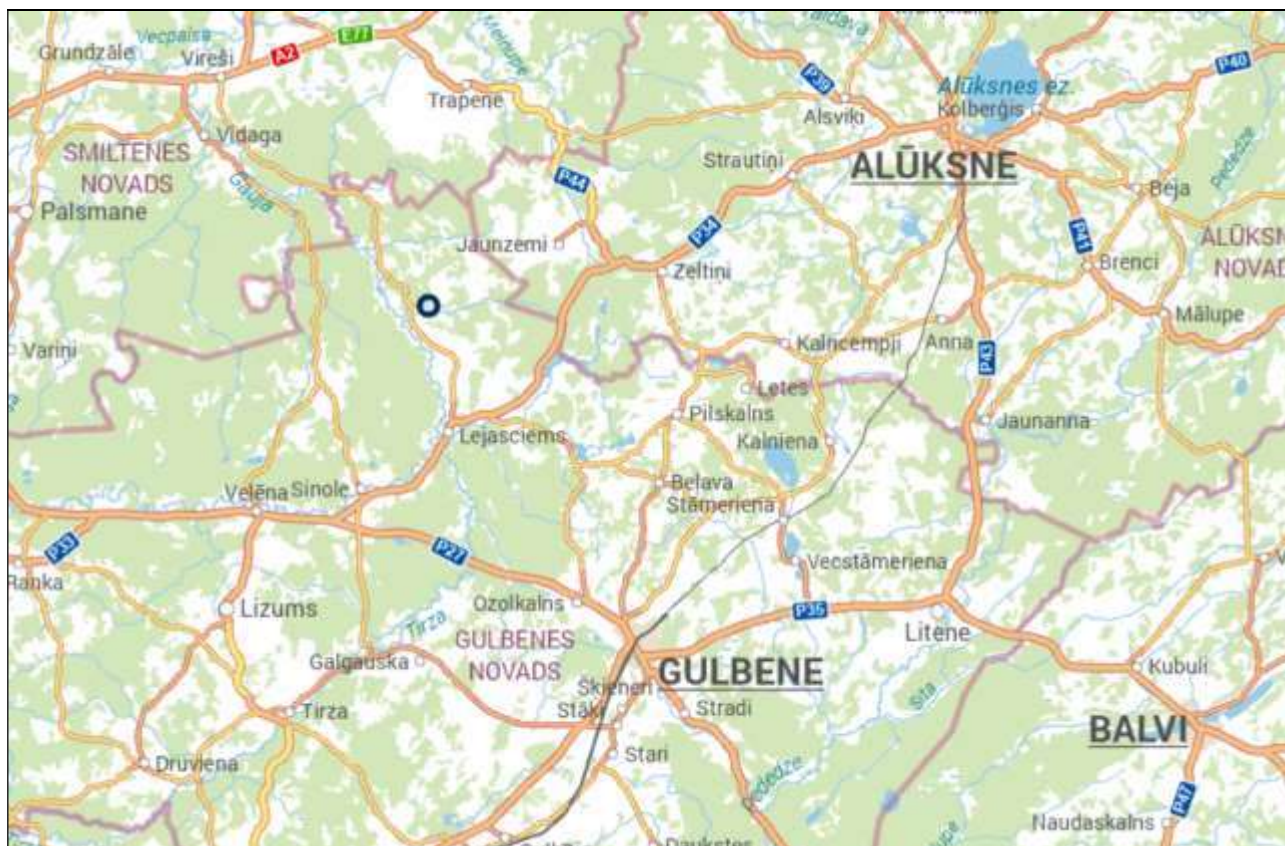
SATURS

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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku apraksts
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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā, "Vecviekšķeles" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.37 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 30.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantinieku manta. Pamats: Vidzemes apgabaltiesas zvērināta notāra izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 un kopējo platību 6,6 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 001 un kopējo platību 115,6m². Būve (pagrabs) ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 002 un kopējo platību 19,4m². Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 003 un kopējo platību 205,6m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 26.februāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.01396/091/2025-NOS. 1995.gada 21.jūnija Lejasciema pagasta padomes zemes komisijas atzinums "Par zemes privatizāciju" (protokols Nr. 6)- kopija. 2001.gada 21.janvāra Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr. 11-9-3-28 "Par īpašuma tiesību atjaunošanu" – kopija. 25.062025. VZD Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Par informācijas sniegšanu, kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. Izdrukā no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija- 0,1 ha; - ceļa servitūta teritorija- 0,03 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0045 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināms.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs, bet nepieciešams remonts); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas nav reģistrētas zemesgrāmatā, pamatojoties uz 2001.gada 21.janvāra Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr. 11-9-3-28 "Par īpašuma tiesību atjaunošanu", kurā ir atzīme par to, ka uz zemes gabala atrodas Olgai Degunei piederošas ēkas, vērtētāji pieņem, ka ēkas un būves ir saistītas ar zemes gabalu un reģistrējamas zemesgrāmatā, kā vienots īpašums.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVİETOJUMA ATZİME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- mežsaimniecības teritorijas (M)
- ūdens objektu teritorijas (Ū)
- dabas teritorijas (ZD)
- rekreācijas teritorijas (ZR)
- lauksaimniecības teritorijas (L1)

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_17176

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novada, Lejasciema pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	robežojas	8,3	8,5	30,1	185,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V374 Mežslokas- Čonkas- Dūre aptuveni ir 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 Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 6,6 ha un kadastra apzīmējumu 5064 005 0145.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	4,62	70,0
Meži	1,11	16,82
Purvu platība	0,17	2,58
Zeme zem ēkām	0,4	6,06
Zeme zem ceļiem	0,1	1,52
KOPĀ	6,6	100

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V374 Mežslokas- Čonkas- Dūre puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 100 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 50640050153, kam nav noteikts ceļa servitūts, tālāk aptuveni 220 m pa īpašumiem ar kadastra apzīmējumiem 50640050155 un 50640050359, kam ir noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir apgrūtināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

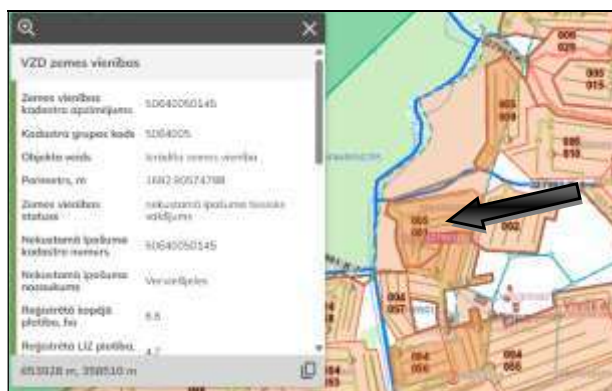
Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4,62 ha vai 70,0 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 30 balles, tās ir daļēji meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 1,11 ha jeb 17 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās/ susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 300 m līdz 550 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5064 005 0145 001 apraksts

Ēka celta 1920.gadā, nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir nosacīti apmierinošs, nepieciešami ieguldījumi, remonts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	141,7
Tilpums, m ³	367,0
Fiziskais stāvoklis, %	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	115,6
1.stāvs, m ²	115,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	92,3
Palīgtelpas, m ²	23,3
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi, skaidu plāksnes	Apmierinošs

Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X aka
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Pagrabs	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003
Platība, m ²	19,4	205,6
Uzbūvēšanas gads	1920	1920
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	27,0	215,0
Tilpums, m ³	54,0	753
Nolietojums	V3	V4
Ārsienas un nesošās starpsiena	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-