



2025.gada 29.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Līvberzes pagastā, "Gobzemes"
nosaukums: **Gobzemes**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5462 007 0032, kas atrodas **Jelgavas novadā, Līvberzes pagastā, "Gobzemes"**, ir reģistrēts Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.961 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032 un kopējo platību 7.8 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063 un kopējo platību 2.8 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Indrai Andrejevai**, 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 **Jelgavas novadā, Līvberzes pagastā, "Gobzemes"**, 2025.gada 27.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

31 300 (trīsdesmit viens tūkstotis trīs 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 iespējamajiem 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala 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
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

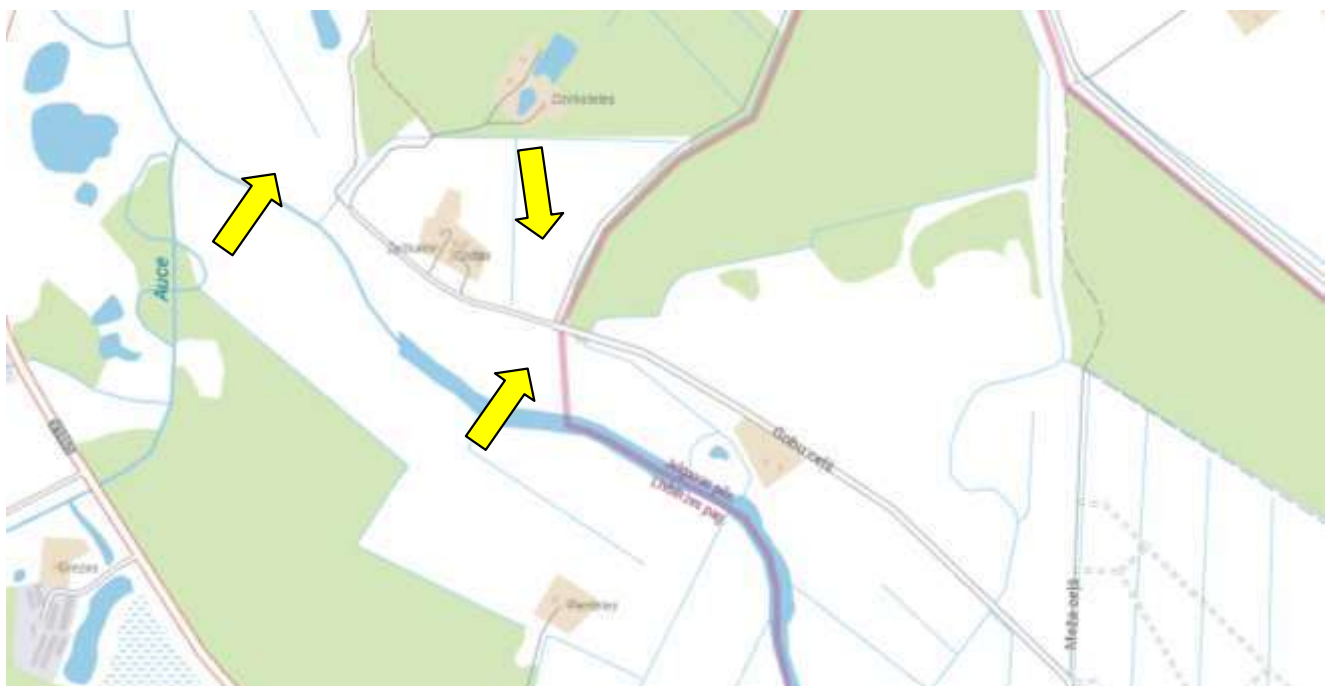
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, “Gobzemes” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināts tiesu izpildītājs Indra Andrejeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 27.oktobrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Sanita Veite
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032 un kopējo platību 7.8 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063 un kopējo platību 2.8 ha
1.8 Pašreizējā izmantošana	Viens no otra netālu esoši zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija, kas atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 24.oktobrī Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.44562/110/2025-NOS. Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.961 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 7.3689 ha, - vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 7.5607 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.4215 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 7.3689 ha, - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.4779 ha, - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.315 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0.0227 ha, - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1861 ha, - vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2.8 ha, - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 2.8 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 2.8 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1861 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0246 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.961 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme – ceļa servitūts. – 0.2 km.

	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 7.3689 ha, - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 2.8 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.961 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.961 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes. Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.961 IV.daļas 3.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

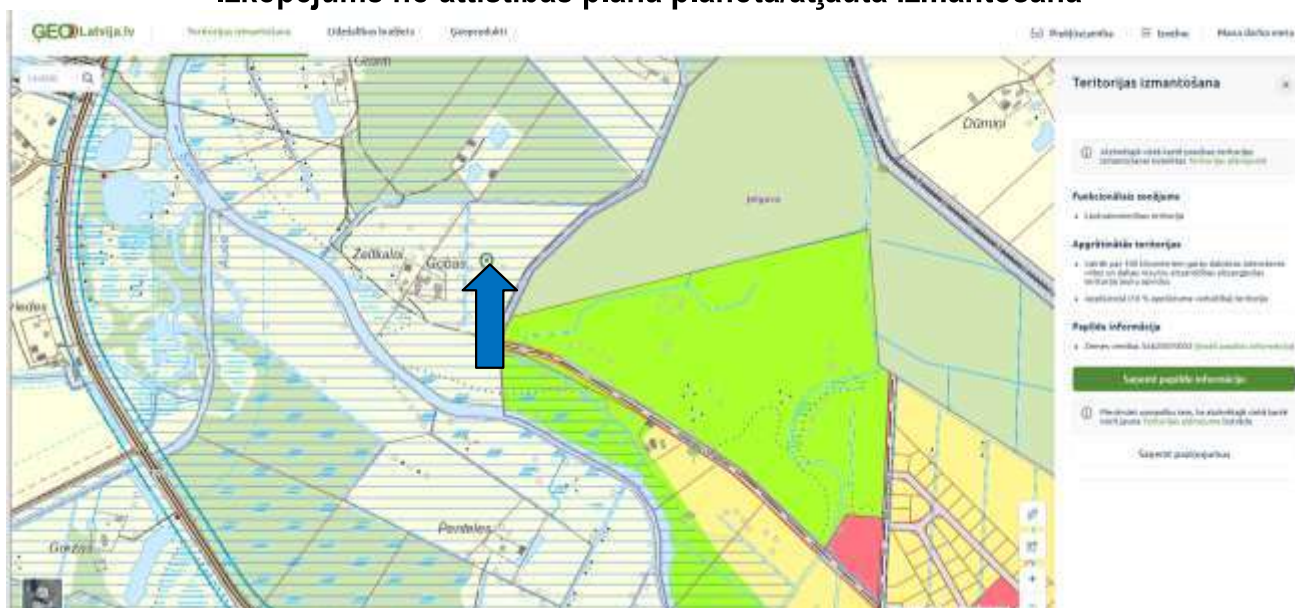
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



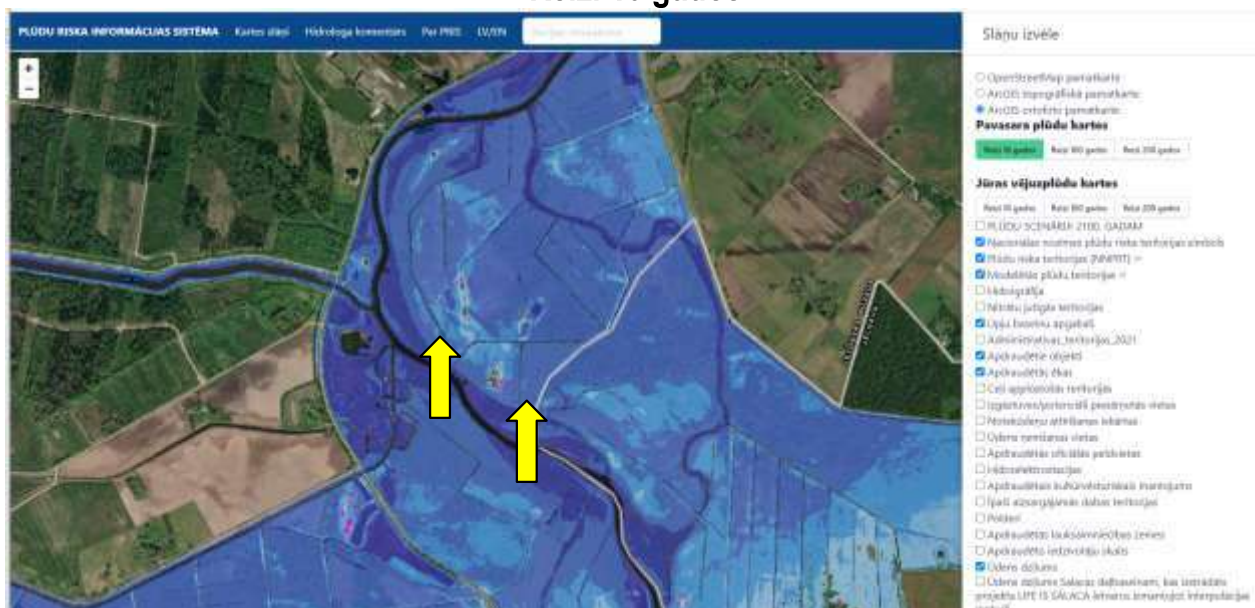
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.675204-23.622722-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

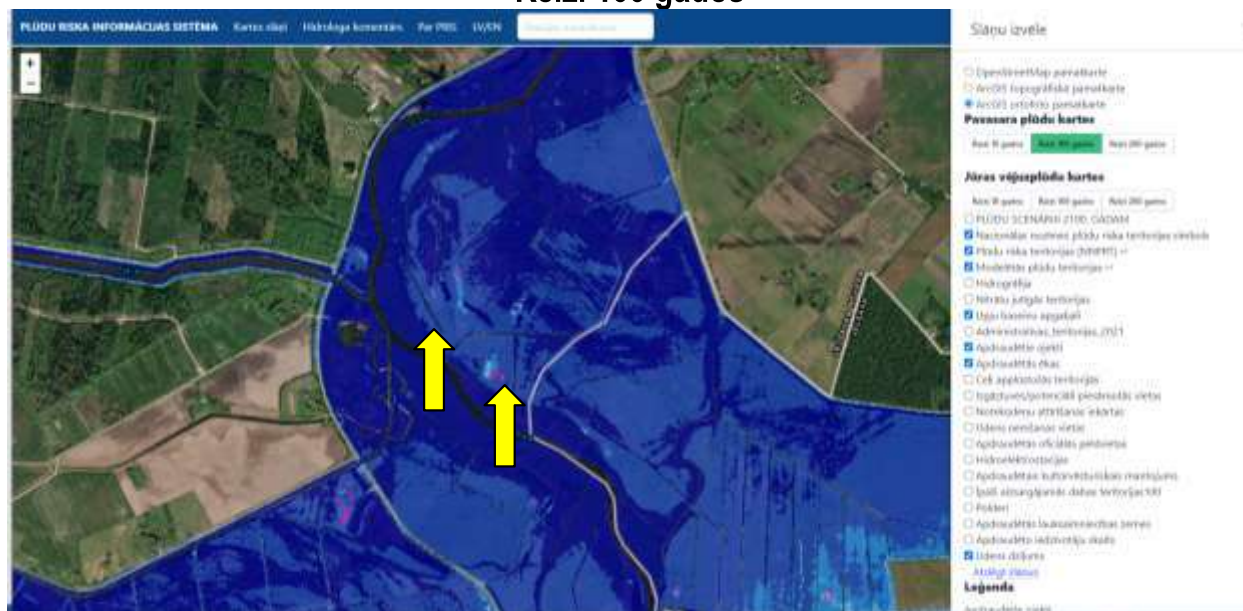


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu teritorijas Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032
	
	
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, "Gobzemes".

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	~2	~13	~8.5	~52

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz 6.līnijas aptuveni ir 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 Jelgavas novadā uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0032 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7.8 ha un kadastra apzīmējumu 5462 007 0032.

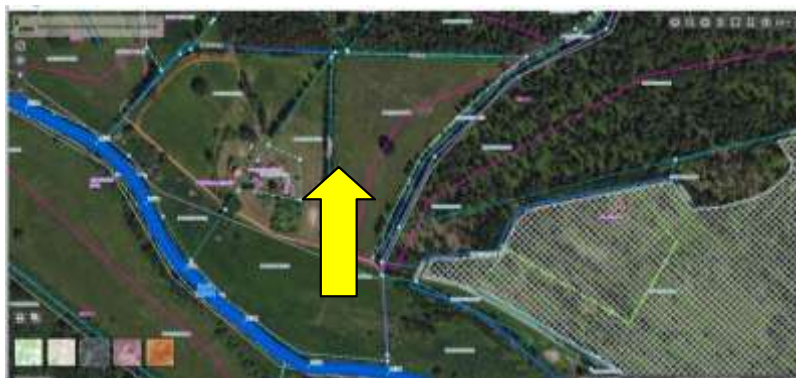
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	7.2	92.31
Purvi	0.2	2.56
Zeme zem ūdeņiem	0.3	3.85
Zeme zem ceļiem	0.1	1.28
KOPĀ	7.8	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Gobu ceļu, kas klāts ar apmierinošas/slikta kvalitātes grants/zemes ceļu segumu un minimāli pa pašvaldības autoceļu: Mieriņi - Gobu ceļš. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, zemes gabalu šķērso servitūta ceļš sadalot zemes gabalu divās daļās. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tam ir pielietota novadgrāvju sistēma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



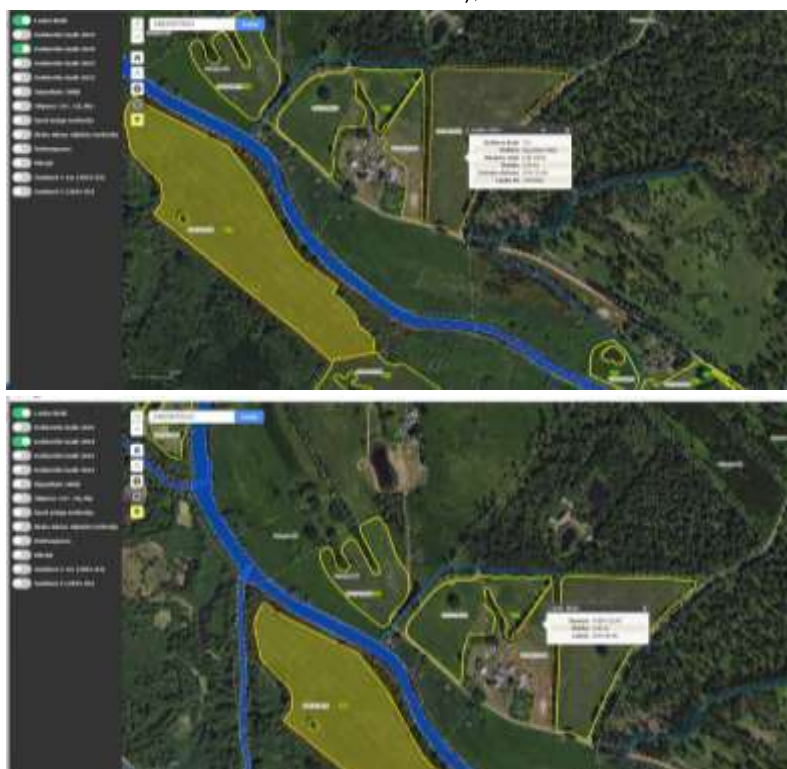
Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 7.2 ha vai 92.31 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Zemes gabala daļa starp Svētes upi un servitūta ceļu nav apstrādāta un to aizņem aizaugusi pļava. Zemes gabala daļa aiz ceļa servitūta saskaņā ar 2024.gada LAD bloku karti aizņem ilgadīgie zālāji (2025 lauku bloku kartē kultūra nav norādīta), otram blokam kultūra nav norādīta.



4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 007 0063 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2.8 ha un kadastra apzīmējumu 5462 007 0063.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.7	96.43
Zeme zem ūdeņiem	0.1	3.57
KOPĀ	7.8	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Gobu ceļu, kas klāts ar apmierinošas/sliktas kvalitātes grants/zemes ceļu segumu un minimāli pa pašvaldības autoceļu: Mieriņi - Gobu ceļš, tālāk pa īpašuma sastāvā esošo otru zemes gabalu un ceļa servitūta teritorijā izvietotu piebraucamo ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tam ir pielietota novadgrāvju sistēma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2.7 ha vai 96.43 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 27 balles. Zemes gabalu saskaņā ar 2024.gada LAD bloku karti aizņem ilgadīgie zālāji (2025 lauku bloku kartē kultūra nav norādīta).

