



2026.gada 14.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Ziedi”, Kaugurmuižā, Kauguru pagastā, Valmieras novadā
Nosaukums: Ziedi
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Inetai Kaktiņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9662 002 0279, kas atrodas, **“Ziedi”, Kaugurmuižā, Kauguru pagastā, Valmieras novadā** ir reģistrēts Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000362847 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0279 un kopējo platību 3242 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Inetai Kaktiņai** 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 **“Ziedi”, Kaugurmuižā, Kauguru pagastā, Valmieras novadā**, 2026.gada 11.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

23 900 (divdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0279 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 Inženierkomunikāciju 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 “Ziedi”, Kaugurmuižā, Kauguru pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērināta tiesu izpildītāja Ineta Kaktiņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 11.maijs. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (miris). Atzīme – Bezmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0279 un kopējo platību 3242 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapsaimniekota lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.aprīļa Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātas tiesu izpildītājas Inetas Kaktiņas Pieprasījums Nr.10451/097/2026-NOS. Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000362847 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2metriem – 0,0486 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0261 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0065ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0423ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums

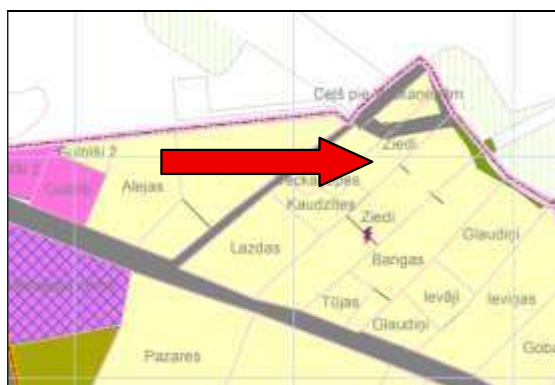


(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

APZĪMĒJUMI

Plānotā (atļautā) izmantošana



- Savrupmāju (ģimenes māju) apbūve DzS
- Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve DzD
- Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūve DKS
- Sabiedriskā apbūve S
- Darījumu apbūve D
- Ražošanas apbūve R
- Derīgo izrakteņu ieguve RK
- Tehniskā apbūve T
- Transporta un līnijbūvju teritorijas TL

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_188#nozoom

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienības ZA daļu, Lodes ielu (piebraucamo ceļu) no Eksporta un Dzelzceļa ielas krustojuma	
	
Skats uz zemes vienības ZA daļu	
	
	
Skats uz zemes vienības A daļu	Skats uz Lodes ielu – piebraucamo ceļu zemes vidusdaļā

	
Skats uz inženierkomunikāciju pievadiem	
	
Skats uz zemes vienības vidusdaļu	
	
Skats uz zemes vienības DR daļu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Valmieras pilsētas tiešā tuvumā, Kaugurmuižā, pie Valmieras pilsētas Eksporta un Dzelceļa ielas krustojuma.

Līdz Valmieras pilsētas centram ir aptuveni 2,3 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Eksporta ielas, aptuveni 0,15 km attālumā no vērtēšanas Objekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Valmiera" ir aptuveni 1 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Valmieras novadā, Kaugurmuižā, Kauguru pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0279 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 3242 m² un kadastra apzīmējumu 9662 002 0279.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Eksporta ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu vai no Lodes ielas, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants zeļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

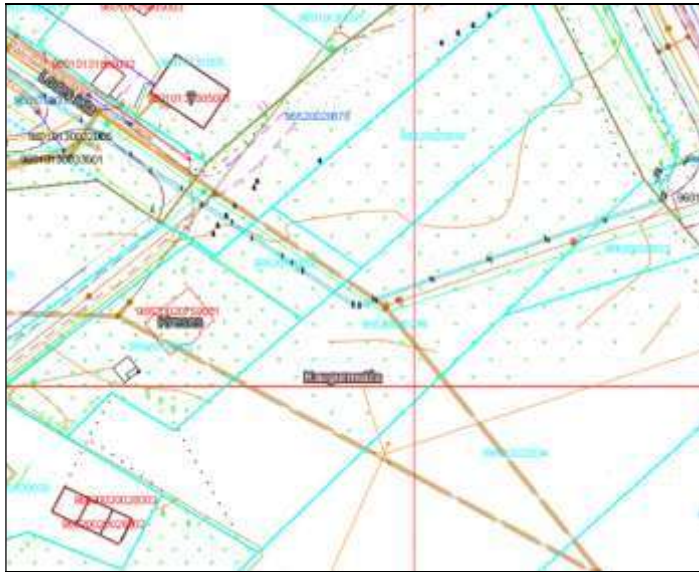
Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, izteikti izstiepta forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots īpašuma sadalīšanai divās zemes vienībās, divu dzīvojamo māju celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības A daļu šķērso ceļš ar grants segumu (patvaļīgi iebraukts, nav servitūts), pārējā daļā ir lauksaimniecības zeme – nekopts zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir tuvumā	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Ir pievads	-
Kanalizācija	Ir pievads	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



<https://www.kadastrs.lv>