



2025.gada 23.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Dzērvenes”, Apē, Smiltenes novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Inetai Kaktiņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3625 005 0089, kas atrodas **„Dzērvenes”, Apē, Smiltenes novadā**, ir reģistrēts Apes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000206658 (turpmāk tekstā Objekts) novērtēšanu.

Nekustamais īpašums, kas atrodas **„Dzērvenes”, Apē, Smiltenes novadā**, sastāv no divām zemes vienībām - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 36250050089 un kopējo platību 10,3 ha un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 36250060056 un kopējo platību 10,72 ha (tajā skaitā mežaudze 2,83 ha). 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 **„Dzērvenes”, Apē, Smiltenes novadā**, 2025.gada 19.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

79 700 (septiņdesmit deviņi 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

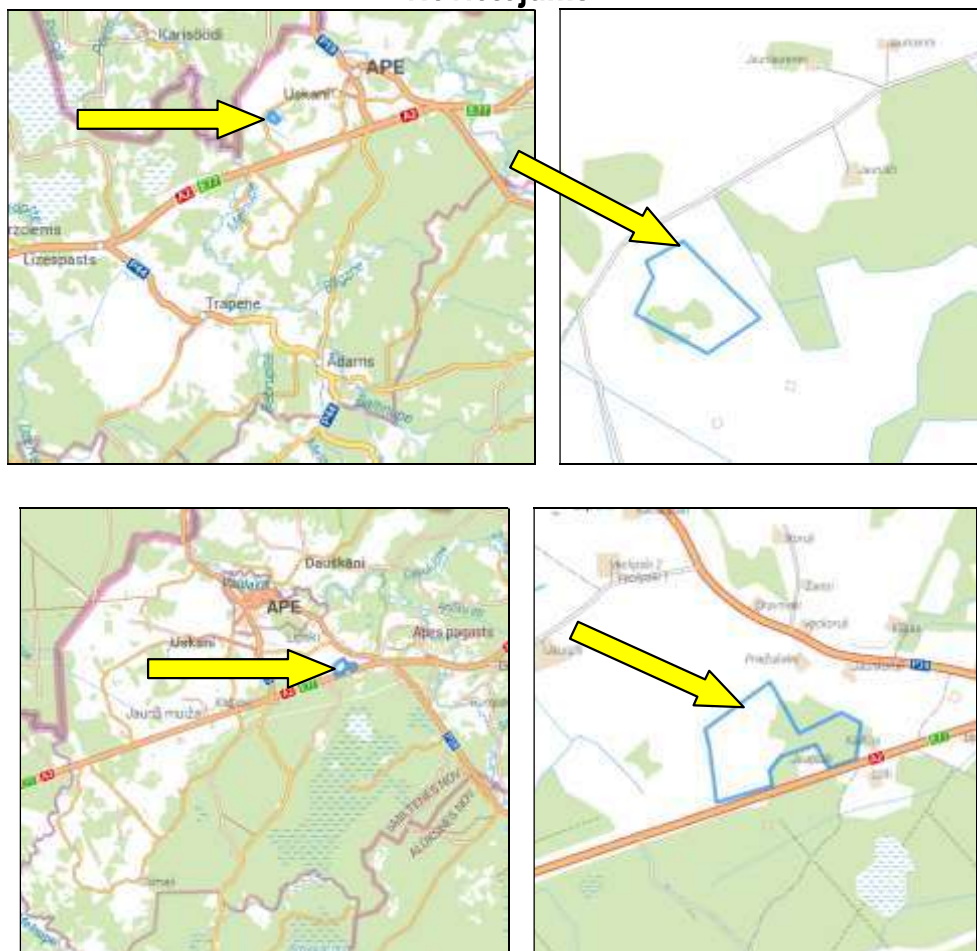
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3625 005 0089 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 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3625 006 0056 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 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums
 - 4.3.5 Meža zemes un mežaudzes 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 īpašuma sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 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 „Dzērvenes”, Apes pagastā, Smiltenes novadā. Zemesgrāmatu apliecībā norādīta īpašuma adrese „Dzērvenes”, Ape, Smiltenes novads. Vērtētāji izmanto VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā norādīto īpašuma faktisko adresi „Dzērvenes”, Apes pagasts, Smiltenes novads.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātā tiesu izpildītāja Ineta Kaktiņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 19.jūnijs. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Varis Zvejnieks.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3625 005 0089 un kopējo platību 10,3 ha, tajā skaitā LIZ 8,9 ha ar augsnes auglību 30 balles. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3625 006 0056 un kopējo platību 10,72 ha, tajā skaitā LIZ 7,72 ha ar augsnes auglību 40 balles, mežs 2,83 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme, mežs.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3625 005 0089 atrodas perspektīvā dolomītu ieguves teritorijā.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme lauksaimniecībai, mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 13.jūnija Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātās tiesu izpildītājas Inetas Kaktiņas Pieprasījums Nr.11380/097/2025-NOS. Apes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000206658 datorizdruka. Aktuālā izdruka no VMD datu bāzes. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0884 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0884 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Apes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000206658 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Apes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000206658 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

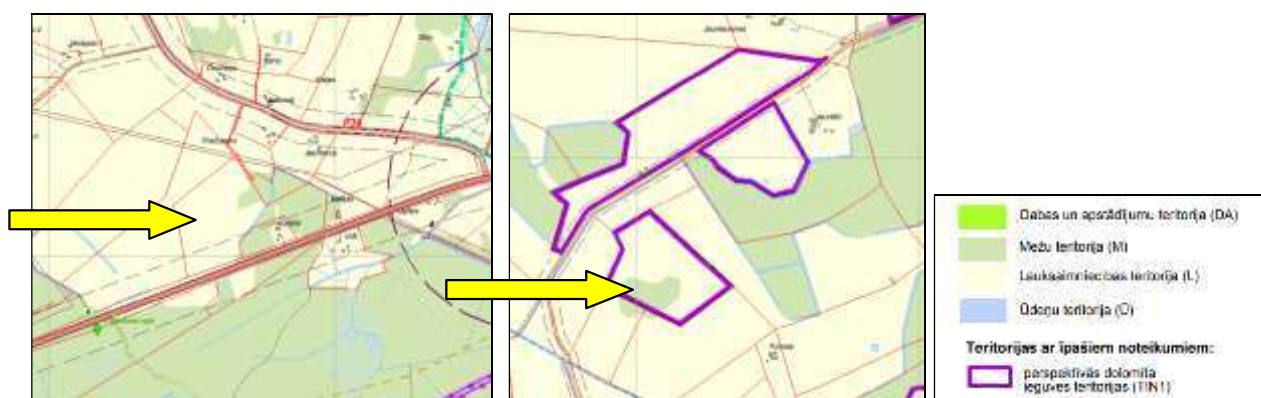
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāṇa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.smiltenesnovads.lv/lv/teritorijas-planojumi>

3.FOTOATTĒLI

Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 3625 005 0089



Skats uz zemes vienības DR daļu



Skats uz zemes vienības ZA daļu

Skats uz zemes vienības centrālo daļu

Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 3625 006 0056



Skats uz zemes vienības DR daļu

Skats uz zemes vienības DR daļu	Skats uz zemes vienību 3625 006 0056 no A2 autoceļa
Skats uz zemes vienību no A2 autoceļa	
Skats uz zemes vienības A daļu	
Skats uz A2 autoceļu, gar zemes vienību	Skats uz mežu



Skats uz mežu



Skats uz mežu



Skats uz mežu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Apes pagasta ZR daļā, aptuveni 4 km no Apes pilsētas, pie autoceļa Rīga – Veclaicene (A2) (0056 zemes vienība), un autoceļa Uskalni – A2 autoceļš (0089) zemes vienība) tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Ape)	Novada centram	Rīgai
-	-; 0,09	-; 2	4	54	170

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Rīga – Veclaicene (A2) aptuveni ir 0,7 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X	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	X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Smiltenes novadā, Apes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

Novērtējamais Objekts sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 21,02 ha.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3625 005 0089 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 10,3 ha un kadastra apzīmējumu 3625 005 0089.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	8,9	86
Purvu platība	1,4	14
KOPĀ	10,3	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Rīga – Veclaicene (A2) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 2 km pa vietējās nozīmes ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, tad aptuveni 100 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar grunts segumu, šķērsojot citu īpašumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta, taču nav juridiski sakārtota (nav servitūta ceļš).

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, daudzstūra forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai vai derīgo izrakteņu ieguvei.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem. Zemes vienības DR daļā atrodas krūmāji un purva platība, bet pārējā daļā ir lauksaimniecības zeme.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 8,9 ha vai 86 % no kopējās zemes platības. Augsne ar samērā mazu auglību – 30 balles. Ir meliorēta.



informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/>



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota pļavai. Zeme tiek apsaimniekota. Saskaņā ar Apes pagasta teritorijas plānojumu zemes vienība atrodas perspektīvā dolomīta ieguves teritorijā.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3625 006 0056 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 10,72 ha un kadastra apzīmējumu 3625 006 0056.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	7,72	72%
Mežs	2,83	26%
Krūmāju platība	0,05	1%
Zeme zem ūdeņiem	0,12	1%
KOPĀ	10,72	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Rīga – Veclaicene (A2) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir samērā liela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs daļā teritorijas ir viegli viļņots. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, mežsaimniecībai.

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem. Zemes vienības A daļā atrodas mežs, bet pārējā daļā ir lauksaimniecības zeme.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 7,72 ha vai 72 % no kopējās zemes platības. Augsnes auglība – 40 balles. Ir meliorēta.



informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/>



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota aramzemei – 6,94 ha un ganībai – 0,78 ha. Zeme tiek apsaimniekota. Zemes vienības R daļā atrodas ES nozīmes biotops (zemi nedrīkst uzart).

4.3.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 2,83 ha jeb 26% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās/ susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt, praktiski, jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 250 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu, pamatā, veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs, egles, kā arī mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.