



2025.gada 15.septembris

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Krastmalas ielā 3, Ogrē, Ogres novadā**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Andželai Kļāģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7401 006 0323, kas atrodas **Krastmalas ielā 3, Ogrē, Ogres novadā**, ir reģistrēts Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000358525 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 006 0323 un kopējo platību 1247 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Andželai Kļāģei**, 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 ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Krastmalas ielā 3, Ogrē, Ogres novadā**, 2025.gada 11.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 200 (seši tūkstoši divi 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 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 006 0323 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 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	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas Krastmalas ielā 3, Ogrē, Ogres novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināta tiesu izpildītāja Andžela Klāģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona, - ½ domājamā daļa. Pamats: 2009.gada 8.decembra zemes izpirkuma līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.50/2696. Fiziska persona, - ½ domājamā daļa. Pamats: 2018.gada 25.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.2229.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 7401 006 0323 un kopējo platību 1247m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Blīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 02.09 Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāģes Pieprasījums Nr.12231/106/2025-NOS. Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000358525 noraksts. Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000150774 noraksts. 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: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,1247 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0004 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0001 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000358525 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - Nekustama īpašuma Ogrē, Krastmalas ielā 1 sastāvā esošā ēka atrodas tuvāk par 3 metri no robežas. - Nekustama īpašuma Ogrē, Kaija ielā 4 sastāvā esoša ēka atrodas tuvāk par 3 metri no robežas. Starp īpašniekiem nav noslēgts īpašuma koplietošanas kartības līgums. Uz zemes gabala atrodas būvju (ēku) īpašums (zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000150774), īpašnieki: fiziskas personas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000358525 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000358525 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000358525 III.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme: -zemes īpašnieki ir arī zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000150774 ierakstīto būvju īpašnieki. - pēc Pasūtītāja pieprasījuma tiek vērtēts tikai zemes īpašums.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Blīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Informācijas avots: OGRES_PILSETA_5000%20(26).pdf

3.FOTOATTĒLI



Krastmalas iela



Krastmalas iela



Krastmalas iela





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Ogres pilsētā, Pārogres mikrorajonā, kvartālā, ko veido Uzānu iela, Kaijas iela, Akmeņu iela un Kaijas iela. Līdz Ogres pilsētas centram ir aptuveni 3 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektroviļcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Daugavpils ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ogre" ir aptuveni 3 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 Ogres novadā, Ogres pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 006 0323 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1247 m² un kadastra apzīmējumu 7401 006 0323.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Daugavpils ielas puses pa Akmeņu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tad pa Krastmalas ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Krastmalas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka, kurā pēc VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas esošās informācijas atrodas šadas inženierkomunikācijas: elektroapgāde, apkure, vietējā kanalizācija.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv