

2025.gada 14.jūlijs

Atzinums par blakus esošu nekustamo īpašumu, kas atrodas
Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5 un
Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, "Rūķīšu komplekss"
Nosaukums: Lopbarības cehs un Komplekss Rūķīši
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Ivetai Krukai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši blakus esošu nekustamo īpašumu, ar kadastra numuriem 7444 005 0052 un 7444 005 0415, kas atrodas **Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5 un Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, "Rūķīšu komplekss"**, ir reģistrēti Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000512157 un Nr.100000500578 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0413 un kopējo platību 4,0778 ha un lopbarības ceha ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 010 un kopējo platību 1880,8 m², zemesgrāmatā neregistrētas paraugēkas ar kopējo platību aptuveni 80 m² un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0415 un kopējo platību 4,8317 ha un liellopu kompleksa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 001 un kopējo platību 15019,1 m², svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 002 un kopējo platību 133,0 m², šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 005 un kopējo platību 1197,0 m² un zemesgrāmatā neregistrētas auto uzkraušanas rampas ēkas jaunbūves ar platību 780 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Krukai**, 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 blakus esošu nekustamo īpašumu, kas atrodas **Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5** un **Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, "Rūķīšu komplekss"**, 2025.gada 16.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

163 200 (viens simts sešdesmit trīs tūkstoši divi simti) **eiro**.

Nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir 130 875 EUR.

Nekustamā īpašuma, kas atrodas, **Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, "Rūķīšu komplekss"** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir 32 325 EUR.

*** - 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 īpašuma 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.15 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.17 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 7444 005 0413 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
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0415 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.4 Apbūves apraksts
 - 4.4.1 Lopbarības ceha ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 010 apraksts
 - 4.4.2 Zemesgrāmatā neregistrētas paraugēkas apraksts
 - 4.4.3 Liellopu kompleksa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 001 apraksts
 - 4.4.4 Svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 002 apraksts
 - 4.4.5 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 005 apraksts
 - 4.4.6 Zemesgrāmatā neregistrētas auto uzkraušanas rampas ēkas jaunbūves 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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
 6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Blakus esoši nekustamie īpašumi, kas atrodas Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5 un Ogres Novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, “Rūķīšu komplekss”.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.36 zvērināta tiesu izpildītāja Iveta Kruka.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 16.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	SIA „Silver Standart Houses”, nodokļu maksātāja kods 40103445661. Pamats: 2013.gada 27.maija pirkuma līgums. Pamats: 2018.gada 16.februāra Nekustamā īpašuma “Rūķīšu komplekss” pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0413 un kopējo platību 4,0778 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0415 un kopējo platību 4,8317 ha. Lopbarības ceha ēka ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 010 un kopējo platību 1880,8 m ² . Zemesgrāmatā neregistrēta paraugēka ar kopējo platību aptuveni 80 m ² . Liellopu kompleksa ēka ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 001 un kopējo platību 15019,1 m ² . Svaru ēka ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 002 un kopējo platību 133,0m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 005 un kopējo platību 1197,0 m ² . Zemesgrāmatā neregistrēta auto uzkraušanas rampas ēkas jaunbūve ar kopējo platību 780 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēkas ar zemes gabalu un lielas platības lopkopības/noliktavas un ražošanas ēkas ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpniecības teritorija (R).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēkas ar zemes gabalu un lielas platības lopkopības/noliktavas un ražošanas ēkas ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 06.jūnija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.36 zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Krukas Pieprasījums Nr.05624/036/2025-NOS. Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000512157 un Nr.100000500578 datorizdrukas. Zemes robežu plānu kopijas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Būves tehniskās inventarizācijas lietas plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas www.kadastrs.lv). VZD Kartes skata izdruka. 08.07.2025 Ogres novada būvvaldes izziņa “Par būvniecības dokumentācijas izsniegšanu”. Paskaidrojuma raksts ēkai (lēmums) Nr.BIS-BV-2.1-2022-1891. Auto uzkraušanas rampas vispārējie rādītāji, plāni, fasādes un vizualizāija. Informācija no https://videscentrs.lv/gmc.lv/
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0413: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju –

	0,0173ha. - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0857 ha. - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0857 ha. - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0857 ha. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0415: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0507 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0517 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000512157 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme: - ceļa servitūta teritorija – 0,0857 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,0857 ha.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- ēkas energosertifikāts nav iesniegts, BIS energosertifikātu reģistrā energosertifikāts nav reģistrēts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados: 
1.15 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000512157 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000512157 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000500578 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000500578 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 Papildus informācija	- uz zemes gabala uzbūvēta paraugēka, kas nav reģistrētas VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas un zemesgrāmatu nodaļījumā. Ēkas iekštelpu platība pieņemta 80 m². Sakarā ar to, ka vērtētājiem nav iesniegta ēkas dokumentācija, tā atrodas ražošanas apbūves teritorijā, aprēķins veikts kā biroja ēkai. Ēkas legalizācijas izdevumi 6000 EUR apmērā, iekļauti tirgus vērtības aprēķinā. - uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta auto uzbraukšanas rampas ēkas jaunbūve. Atbilstoši paskaidrojuma rakstam ēkai (lēmums) Nr.BIS-BV-2.1-2022-1891 paredzēta svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 74440050340002 vienkāršota renovācija. No Ogres novada būvvaldes

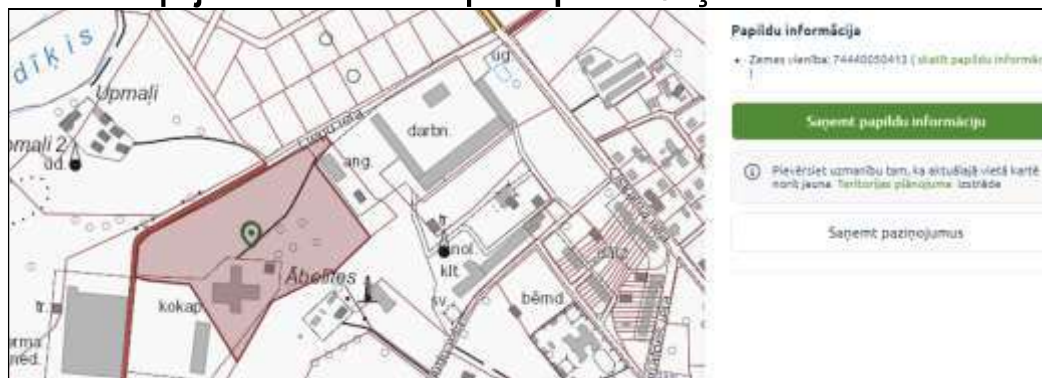
	iesniegtajiem dokumentiem nebija iespējas pārliecināties par šīs ēkas atrašanās vietu, jo netika iesniegts ģenplāns. Pie svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 74440050340002 nekāda būvniecība nav notikusi, bet pie lopbarības ceha ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 010 atrodas jaunceta ēka ar līdzīgiem parametriem, kas pieteikti būvniecībai. Līdz ar to vērtētāji pieņem, ka šīs ēkas būvniecībai ir nepieciešama jauna dokumentācija, kas skaņojama Ogres novada būvvaldē, ēka atrodas uz abiem vērtējamajiem objektiem, kas paredz to apvienošanu un līdz ar to šī ēka netiek iekļauta aprēķinos un tās vērtība tiek pieņemta līdzvērtīga tās nojaukšanai vai legalizācijai.
--	--

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

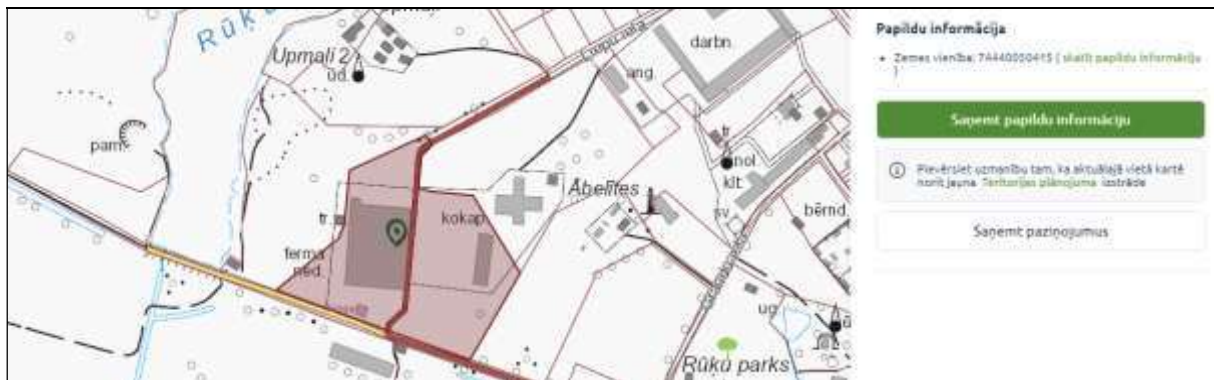
Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



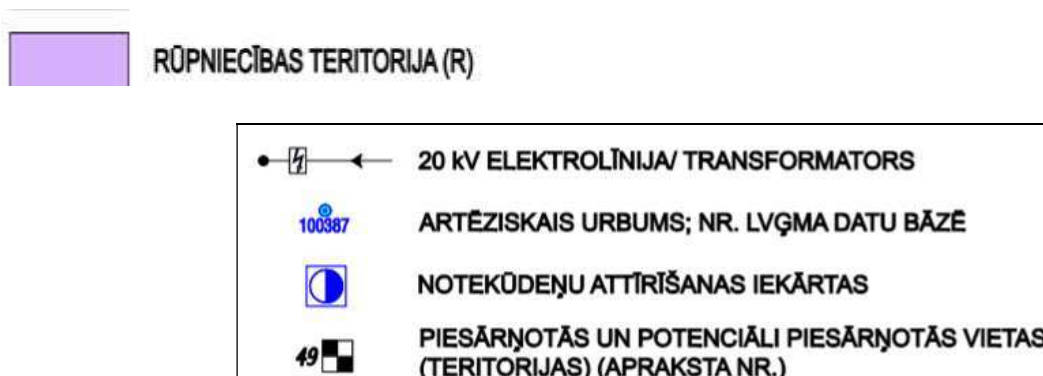
Blakus esošu nekustamo īpašumu Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Liepu ielā 5 un Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, "Rūķīšu komplekss" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>



Informācijas avots: Birzgaies_funkcionalais_zonejums%20(1).pdf



Informācijas avots: <https://www.kegumanovads.lv/lv/dzivessituacijas/buvnieciba-zemes/teritorijas-planojums>

3.FOTOATTĒLI

 Piebraucamie ceļi īpašumam Liepu ielai 5	 Piebraucamie ceļi īpašumam Liepu ielai 5
 Piebraucamie ceļi Liepu ielai 5	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija

 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Zemesgrāmatā neregistrēta paraugēka	 Zemesgrāmatā neregistrēta paraugēka



Zemesgrāmatā neregistrēta paraugēka



iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



Lopbarības ceha ēka



iekštelpas



iekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



Iekštelpas



Piebraucamais ceļš pie īpašuma Rūķīšu komplekss



Piebraucamais ceļš pie īpašuma Rūķīšu komplekss



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija

 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija

 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Liellopu komplekss ar kad.apz. 7444 005 0340 001	 Liellopu komplekss ar kad.apz. 7444 005 0340 001
 Liellopu komplekss ar kad.apz. 7444 005 0340 001	 Liellopu komplekss ar kad.apz. 7444 005 0340 001



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



**Liellopu komplekss ar kad.apz.
7444 005 0340 001**



Svaru ēka ar kad apz.
7444 005 0415 002



Svaru ēka ar kad apz.
7444 005 0415 002



Svaru ēka ar kad apz.
7444 005 0415 002



Svaru ēka ar kad apz.
7444 005 0415 002



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



Šķūņa ēka ar kad.apz.
7444 005 0340 005



lekštelpas



lekštelpas



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēka



Nereģistrēta noliktavas ēkas jaunbūve



Nereģistrētas noliktavas ēkas jaunbūve



Ikštelpas



Ikštelpas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, kvartālā, ko veido Graudu iela, Oškalna iela, Parka iela un Liepu iela. Līdz Birzgales pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km jeb 4 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti.

	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		X	
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Birzgales pagastā, Birzgalē uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0413 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4,0778 ha un kadastra apzīmējumu 7444 005 0413.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Birzgales centra puses pa Liepu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona un grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Liepu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmi, ražošanas ēka, zālājs un koki. Zemes gabalā ierīkots iebraukšanas ceļš ar grants un šķembu segumu. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0415 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4,8317 ha un kadastra apzīmējumu 7444 005 0415.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Birzgales centra puses pa Parka ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Parka ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas vietām ir nedaudz paugurains. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lopkobības/noliktavas ēku uzturēšanai.

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagals, noliktava un liellopu kompleksu ēkas, dabīgs zālājs un koki. Zemes gabalā ierīkots iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.4 Apbūves apraksts

4.4.1 Lopbarības ceha ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 010 apraksts

Ēka celta 1978.gadā, ekspluatācijā pieņemta 2024.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkai veikta rekonstrukcija. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1816,9
Tilpums, m ³	14122,0
Fiziskais stāvoklis	V1 (ļoti labs)
Kopējā telpu platība, m ²	1880,8
1.stāvs, m ²	1725,8
2.stāvs, m ²	155,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzsbetona karkasa konstrukcijas, arbolīta bloki, gāzbetona bloki, keramzīta paneļi	Labs
Nenesošās starpsienas	Dzelzsbetona konstrukcijas, mūra konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzsbetona paneļu konstrukcija	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums, vieglbetona mūris	Labs
Jumta konstrukcija	Plakana dzelzsbetona konstrukcija	Labs
Jumta segums	Ruberoīds	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Plastmasas notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC,	Labs

Ārdurvis	Metāla	Labs
Iekšējās durvis	Koka pildīnu, metāla, PVC	Labs
Garāžas vārti	Koka pildīnu, ruļveida paceļamie, metāla	Labs
Kāpnes	Koka, metāla	Labs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, betons, lamināts	Labs
Sienas	Krāsotas, flīzes	Labs
Griesti	Krāsoti	Labs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Labs
Ūdens maisītāji		X	Labs
Klozetpods		X	Labs
Dušas kabīne		X	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Vietējā centrālā apkures sistēma ar granulām
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	X	
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)		Signalizācija un ugunsaisardzības sistēma.

4.4.2 Zemesgrāmatā neregistrētas paraugēkas apraksts

Ēka celta pirms 5 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs. Vērtētājiem nav pieejama informācija par ēkas tehniskajiem parametriem, tā iekštelpu platība pieņemta 80 m². Ēka izmantojama biroja vajadzībām.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcija	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcija	Labs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Labs
Jumta konstrukcija	Plakana koka konstrukcija	Labs
Jumta segums	Ruberoīds	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC,	Labs
Ārdurvis	Koka ar stikla paketi	Labs
Iekšējās durvis	Koka pildīnu	Labs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, linolejs, lamināts	Labs
Sienas	Krāsotas, flīzes	Labs
Griesti	Krāsoti	Labs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Labs
Ūdens maisītāji		X	Labs
Klozetpods		X	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

4.4.3 Liellopu kompleksa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 001 apraksts

Ēka celta 1976.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	8580,4
Tilpums, m ³	77730,0
Fiziskais stāvoklis	V4 (neapm.)
Kopējā telpu platība, m ²	15019,1
1.stāvs, m ²	8104,6
Pagrabstāvs, m ²	6914,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Silikātķieģeļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Dzelzbetons/betons	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Bez īpašas apdares	Slikts
Jumta konstrukcija	Metāla konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Elastīgs lokšņu materiāls	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Iekšējā	Slikts
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu, stikla bloki	Slikts
Ārdrurvis	Koka konstrukcijas	Slikts
Iekšējās durvis	Koka konstrukcijas	Slikts
Garāžas vārti	Koka konstrukcijas	Slikts
Kāpnes	Dzelzbetons/betons	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, ēka ilgstoši netiek ekspluatēta, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka 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	-	-
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

Inženierkomunikācijas ir ilgstoši neekspluatētas un atslēgtas, to tehniskais stāvoklis ir pilnīgi neapmierinošs.

4.4.4 Svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 002 apraksts

Ēka celta apmēram 1976.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	156.0
Tilpums, m ³	624.0
Fiziskais stāvoklis, %	60
Kopējā telpu platība, m ²	133.0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Silikātķieģeļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Dzelzbetons/betons	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Silikātķieģeļi	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	-
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Gumijotie lokšņu materiāli	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Dzelzbetons/betons	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons	Slikts
Sienas	Bez apdares, apmetums	Slikts
Griesti	Bez apdares, krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju ēkā nav.

4.4.5 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 7444 005 0340 005 apraksts

Ēka celta apmēram 1978.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1260.0
Tilpums, m ³	10080.0
Fiziskais stāvoklis	-
Kopējā telpu platība, m ²	1197.0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzbetons/betons, viļņotais azbestcements	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienas ārējā apdare	Bez īpašas apdares	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Labs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka konstrukcija	Labs
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Dzelzbetons/betons	Labs
Sienas	Bez apdares	Labs
Griesti	Bez apdares	Labs

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	

4.4.6 Zemesgrāmtā neregistrētas auto uzkraušanas rampas ēkas jaunbūves ar apraksts

Ēka celta 2024.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	780
Tilpums, m ³	3510
Fiziskais stāvoklis	0
Kopējā telpu platība, m ²	780,0

SIA Silver Standart Houses, reģ. Nr.40103445661
Mantas saraksts no akta nr. 00003/036/2025-AKT

Nr.p.k.	Mantas nosaukums	Īpašās pazīmes	Mantas stāvoklis, nolietotības pakāpe	Skaits	Vienas mantas novērtējums, EUR	Kopējais novērtējums, EUR
1	RANDEK darba galdi – galdu līnija, 3 komplekti; kopā no 8 vienībām	2 sastāv no 2 vienībām, 1 komplekts no 4 vienībām	lietoti	1 kompl.	80 000,00	80 000,00
2	kokmateriālu pārvietošanas rati	zilā krāsā, ar ritentiņiem	lietoti	21	200,00	4 200,00
3	darba galds ar 2 zāģiem, garinātājiem un nosūcēju Maggi Junior 640	-	lietots	1	7 000,00	7 000,00
4	darba galds (vates griešanai)	zilā krāsā	lietots	3	400,00	1 200,00
5	autokrāvējs Goodsense FD 70	sarkanā krāsā	lietots	1	13 000,00	13 000,00

6	gaisa sistēmas sviras (komplekti) sastāv no 5 lielām un 4 mazajām svirām	dzeltenā krāsā	lietots	1 kompl.	2 300,00	2 300,00
7	preču (palešu) pārvietotājs (rati)	zaļā un sarkanā krāsā	lietots	2	1 50,00	3 00,00
8	Plātņu zāģis Felder 700S	gaiši pelēkā krāsā	lietots	1	6 000,00	6 000,00
9	Randek darba galdi (preses)	tumši zilā krāsā	lietoti	15	1 000,00	15 000,00
10	Randek preses galva un preses telferis, komplektā ar hidromotoru	tumši zilā krāsā	lietots	1 kompl.	20 000,00	20 000,00

11	augstspiediena mazgātājs Kärcher HDS 9/18-4M	-	lietots	1	1 500,00	1 500,00
12	Traverse SWL 3,2 t	dzeltenā krāsā	lietots	1	1 000,00	1 000,00
13	instrumentu ratiņi ar darba virsmu	zilā krāsā	lietoti	10	200,00	2000,00
14	iekrāvējs Doosan D3	dzeltenā krāsā	lietots	1	5 000,00	5 000,00
15	tilta celtnis SWF 3,2 t	dzeltenā krāsā	lietots	1	50 000,00	50 000,00

16	kompresors ABAC 7000/500 10 kW, 500 litri	zilā krāsā	lietots	1	1 000,00	1 000,00
17	kompresors 7,5 kW, 270 litri	-	lietots	1	750,00	750,00
18	granulu degļa komplekts Casals	-	lietots	1	1 000,00	1 000,00
19	Randek CNC zāģis ar garinātāju, nosūcēju	728X00	lietots	1	50 000,00	50 000,00
20	Sorex skārda lokāmais Z.R.S 3160/0,8 mm	dzeltenā krāsā	lietots	1	1 500,00	1 500,00

21	darba galds	tumši pelēka virsma	lietots	2	200,00	400,00
22	Zāles plāvējs ZT 7132 T	dzeltenā krāsā	lietots	1	4 000,00	4 000,00
23	zāģis ar garinātāju DeWalt DWS780	dzeltenā krāsā	lietots	1	500,00	500,00
24	rati dēļu žāvēšanai	tumši zilā krāsā	lietots	1	200,00	200,00

Kopā: 267 850 EUR