



2026.gada 15.maijs

Atzinums par 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ogres novadā, Ogresgala pagastā, “Lejaskilupnieki”**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7480 006 0197, kas atrodas **Ogres novadā, Ogresgala pagastā, “Lejaskilupnieki”**, ir reģistrēts Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000082188 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 un kopējo platību 2,0 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 001 un kopējo platību 96,4 m² un pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 002 un kopējo platību 12,9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa zvērīnātai 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 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Ogresgala pagastā, “Lejaskilupnieki”**, 2026.gada 12 maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

6 500 (seši tūkstoši pieci simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu 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 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 001 apraksts
 - 4.3.2 Pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 002 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

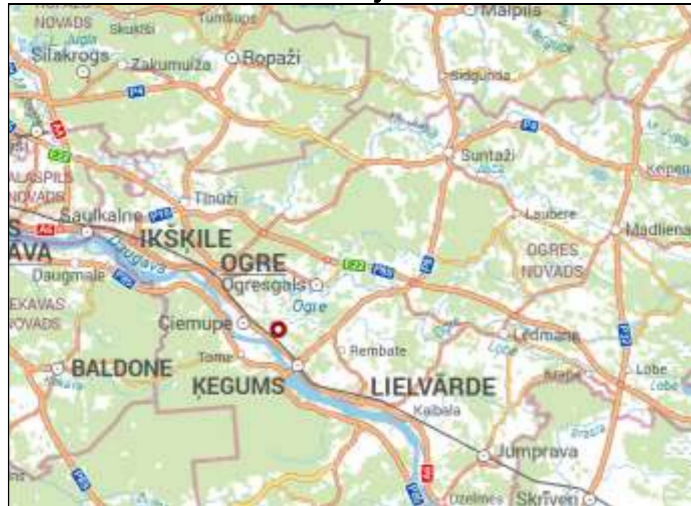
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ogres novadā, Ogresgala pagastā, "Lejaskilupnieki" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināta tiesu izpildītāja Indra Andrejeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12 maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – 1/3 domājamā daļa. Fiziska persona – 1/3 domājamā daļa. Fiziska persona – 1/3 domājamā daļa. Pamats: Jēkabpils zonālā valsts arhīva 2014.gada 22.jūlija izziņa Nr.9-3/V-630, 2015.gada 21.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.1505, 2015.gada 21.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.1508, Ogres novada Ogres bāriņtiesas 2014.gada 19.augusta lēmums Nr.1-6/90.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Ogres novadā, Ogresgala pagastā, "Lejaskilupnieki" daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/3 domājamo daļu no zemes gabala ar kopējo platību 2,0 ha, dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 96,4 m ² un pagraba ēkas ar kopējo platību 12,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku ēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.19549/110/2026-NOS. Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000082188 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1551 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0016ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1551 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 2,0 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000082188 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūts – 0,1 km. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0,1 km. Starp īpašniekiem nav noslēgts īpašuma koplietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000082188 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.

1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	-uz zemes gabala atrodas VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas neregistrētas mazēkas un ēkas pamati, kas netiek aprakstīti un aprēķinos netiek ņemtas vērā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/iv>.

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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



Viensētas



Lauksaimniecības teritorijas (L)

3.FOTOATTĒLI

 Piebraukšana īpašumam	 Piebraukšana īpašumam
	
	
	

	
	
	
	
 Nereģistrētas mazēkas	 Nereģistrētas mazēkas

	
Pagrabs	
	
Neregistrēti ēku pamati	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novada, Ogresgala pagastā. Līdz apdzīvotai vietai Ciemupe aptuveni 2,2 km.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	0,4	19	9	45

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A6 Rīga – Daugavpils 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 Ogres novadā, Ogresgala pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2,0 ha un kadastra apzīmējumu 7480 006 0197.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,7	85%
Zeme zem ēkām	0,2	10%
Pārējās zemes	0,1	5%
KOPĀ	2,0	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A6 (Rīga – Daugavpils), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,6 km pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, tad aptuveni 0,4 km pa servitūta ceļu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmis, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi.

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	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,7 ha vai 85 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 40 balles, tās ir meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 001 apraksts

Ēka celta 1940.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	117,7
Tilpums, m ³	313,0
Fiziskais stāvoklis	V4 (neapm.0)
Kopējā telpu platība, m ²	96,4
1.stāvs, m ²	96,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	51,7
Palīgtelpas, m ²	44,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Cits	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu, PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis	PVC	Labs
Iekšējās durvis	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, 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		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 7480 006 0197 002 apraksts

Ēka celta 1970.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	16,6
Tilpums, m ³	32,0
Fiziskais stāvoklis	V1 (labs)
Kopējā telpu platība, m ²	12,9
1.stāvs, m ²	12,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Monolītā betona konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Cits	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Betona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Cits	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīnu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Apmierinošs
Kāpnes	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.