

2025.gada 3.aprīlis.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ogres novadā, Meņģeles pagastā, “Norkalni”
Nosaukums: Norkalni
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7476 002 0027, kas atrodas **Ogres novadā, Meņģeles pagastā, “Norkalni”**, ir reģistrēts Meņģeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.82 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7476 002 0027 un kopējo platību 7,82 ha, uz kura atrodas zemesgrāmatu nodalījumā neregistrētas ēkas (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Meņģeles pagastā, “Norkalni”**, 2025.gada 28.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 800 (astoņpadsmit tūkstoši astoņi 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

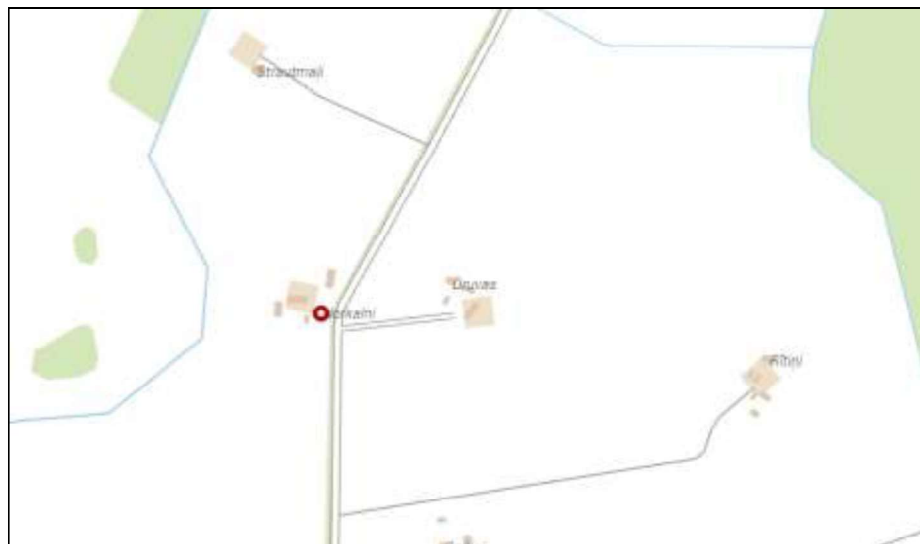
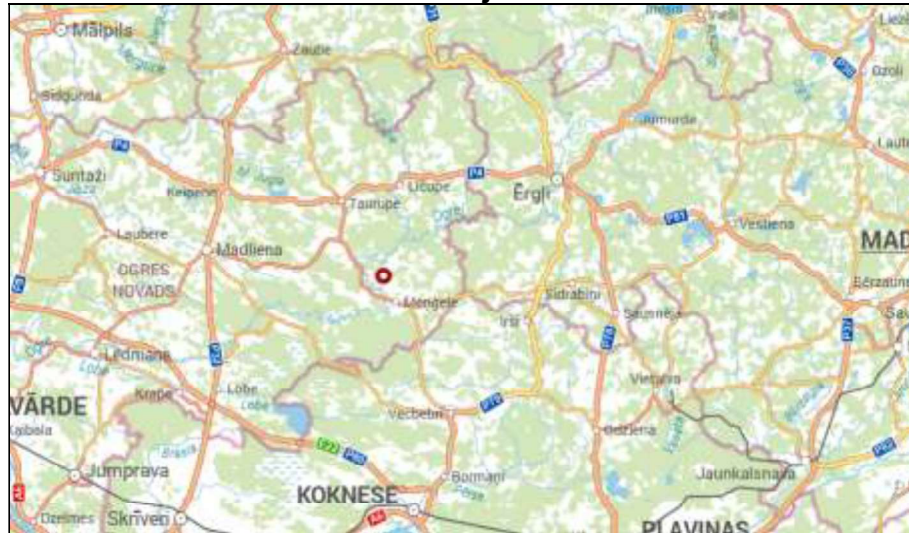
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7476 002 0027 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 Lauksaimniecības zemes 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 Ogres novadā, Meņģeles pagastā, "Norkalni" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināta tiesu izpildītāja Indra Andrejeva.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektā piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 28.februāris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: Ogres rajona Meņģeles pagasta padomes 1996.gada 22.februāra sēdes protokola Nr.2 un 1996.gada 5.jūlija līgums par zemes izpiršanu Nr.1/15544.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7476 002 0027 un kopējo platību 7,82 ha, uz kura atrodas zemesgrāmatu nodalījumā neregistrētas ēkas.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai, piemājas saimniecības uzturēšanai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorijas, dabas liegumu teritorija, viensētu teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai, piemājas saimniecības uzturēšanai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 21.februāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.07523/110/2025-NOS. Meņģeles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.82 noraksts. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Zemgales reģionālās pārvaldes 11.03.2025. izziņa Nr.2-06-Z/386 par ēku piederību. 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: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,4725 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,433 ha. - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0396 ha. - Dabas parka teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 7,82 ha. - Parējās apbūves zemei zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0396 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Meņģeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.82 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes - servitūta ceļš 0,3 km, servitūta ceļā 0,4 km. - nostiprināts ceļa servitūts ar braucamo daļu 4,5 m par labu nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7476 002 0044 "Strautmaļi", Meņģeles pag., Ogres raj.(zemesgrāmatas nodalījuma Nr.104) – 0,12 ha. - nostiprināts ceļa servitūts ar braucamo daļu 4,5 m par labu nekustamam īpašumam "Rāmkalni" ar kadastra Nr.7476 002 0040 – 0,04 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,04 ha. Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatu nodalījumā neregistrētas ēkas, kuru piederība nav noskaidrota.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Meņģeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.82 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Meņģeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.82 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļauts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Papildus informācija	- uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatu nodalījumā neregistrētas ēkas – dzīvojamā māja un 9 (deviņas) palīgēkas, kuru piederība nav noskaidrota (skat.pielikumos). Ēku legalizācijas vai demontāžas izdevumi ietverti tirgus vērtības aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



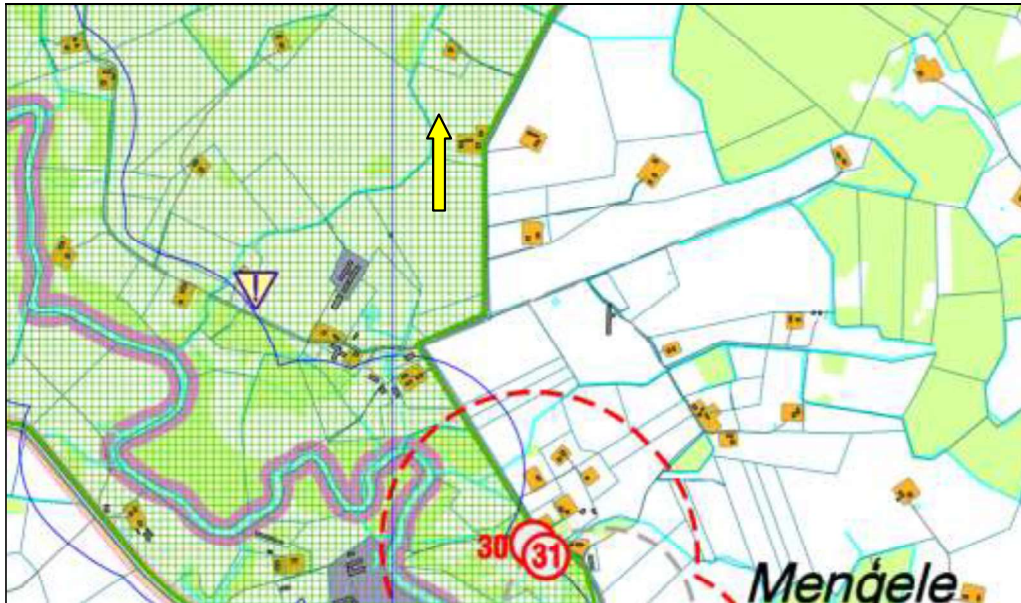
Apgrūtinātās teritorijas




- Debes perki

Papildu informācija

- Zemes vienība: 74760020027 (skatīt papildu informāciju)

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



-  Dabas liegumi
-  Viensētas
-  Lauksaimniecības teritorijas (L)

Dabas liegumi ir cilvēka darbības mazpārveidotas vai dažādā pakāpē pārveidotas dabas teritorijas, kas ietver īpaši aizsargājamas savvaļas augu un dzīvnieku sugu dzīvotnes un īpaši aizsargājamus biotopus. Latvijā pavisam ir 261 dabas liegums. Informāciju par visiem dabas liegumiem iespējams iegūt [šeit](#).

3.FOTOATTĒLI







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Meņģeles pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	2,4	2,5	61	95

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V964 Taurupe – Vecbebri aptuveni ir 2,4 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ogres novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7476 002 0027 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 7,82 ha un kadastra apzīmējumu 7476 002 0027.

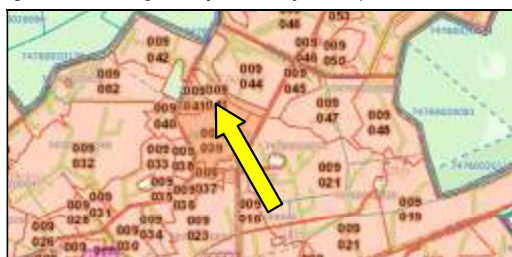
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	7,01	89,7%
Krūmāji	0,06	0,8
Ūdens objektu zemes	0,16	2,0
Zemes zem ēkām	0,55	7,0
Zemes zem ceļiem	0,04	0,5
KOPĀ	7,82	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V964 Taurupe - Vecbebri puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 2,4 pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 7,10 ha vai 89,7 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.