VCG ekspertu grupa

3/32 d.d. no nekustamā īpašuma



Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ivetai Krukai

2026.gada 23.septembris

Par **3/32 d.d.** no nekustamā īpašuma
Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 82,4ha** platībā ar kopējo audžu krāju **15 576 m^3**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Meņģeles pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1** ar kadastra Nr. **7476 003 0001**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.
Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību."
Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 02.septembrī**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

51 100,- EUR
(piecdesmit viens tūkstotis viens simts euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	**3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads**
Kadastra Nr.:	**7476 003 0001**
Īpašnieks:	**3/32 d.d. – Raivis Sams**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Meņģeles pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1**
Kopējā platība:	**82,4 ha**
Zemes sadalījums:	**82,4 ha, t.sk.:** • LIZ – 15,1 ha; • Mežs – 60,5 ha; • Krūmāji – 2,0 ha; • Purvi – 0,4 ha; • Zeme zem ūdeņiem – 1,3 ha; • Zeme zem ēkām – 0,1 ha; • Zeme zem ceļiem – 1,1 ha • Pārējās zemes platības – 1,7 ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35 balles
Meža raksturojums:	**61,75 ha, t.sk.:** • Mežaudzes– 59,69 ha vai 96,7%; • Lauce – 0,96 ha vai 1,6%; • Grāvji – 0,11 ha vai 0,18 % **Kopējā audžu krāja 15576 m^3, t.sk.:** **Valdošais MAAT - vēris, 61,2 ha vai 99,1%**
Koksnes resursu apgūšanas iespējas:	Galvenā cirte iespējama 59,69 ha apjomā ar kopējo likvīdo krāju 15171 m^3, kas pa valdošajām sugām sadalās (nocērtamā krāja līdz 2084. gadam): • valdošā suga egle 4946 m^3, • valdošā suga bērzs 5514 m^3. • valdošā suga baltalksnis 3389 m^3 • valdošā suga apse 1322 m^3
Esošais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma 3/32 d.d. vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**

Apgrūtinājumi:

1.1.	Atzīme - vērsta uzturlīdzekļu piedziņa uz GUNTARAM SAMAM, personas kods piederošajām nekustamā īpašuma 3/32 domājamām daļām. Piedzinējs: VINETA MAURIŅA, personas kods
1.2.	Pamats: 2024.gada 4.jūlija zvērinātas tiesu izpildītājas Gunitas Gruziņas-Vancevičas nostiprinājuma lūgums, 2007.gada 23.oktobrī izdotais Ogres rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C24061807.
	Žurn. Nr. 300007011195, lēmums 10.07.2024, tiesnese Inese Trēde
4.1.	Atzīme - vērsta piedziņa uz RAIVIM SAMAM, personas kods piederošo nekustamā īpašuma
	domājamo daļu. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija
4.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Iveta Krukas 2026.gada 27.aprīļa nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00787/036/2026, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas 2026.gada 16.marta izpildrīkojums Nr. 1-3/133846-17311 par 05.01.2026. lēmuma Nr. 1-8/133846-40 piespiedu izpildi.
	Žurn. Nr. 300008566994, lēmums 06.05.2026, tiesnesis Dainis Plaudis

Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.

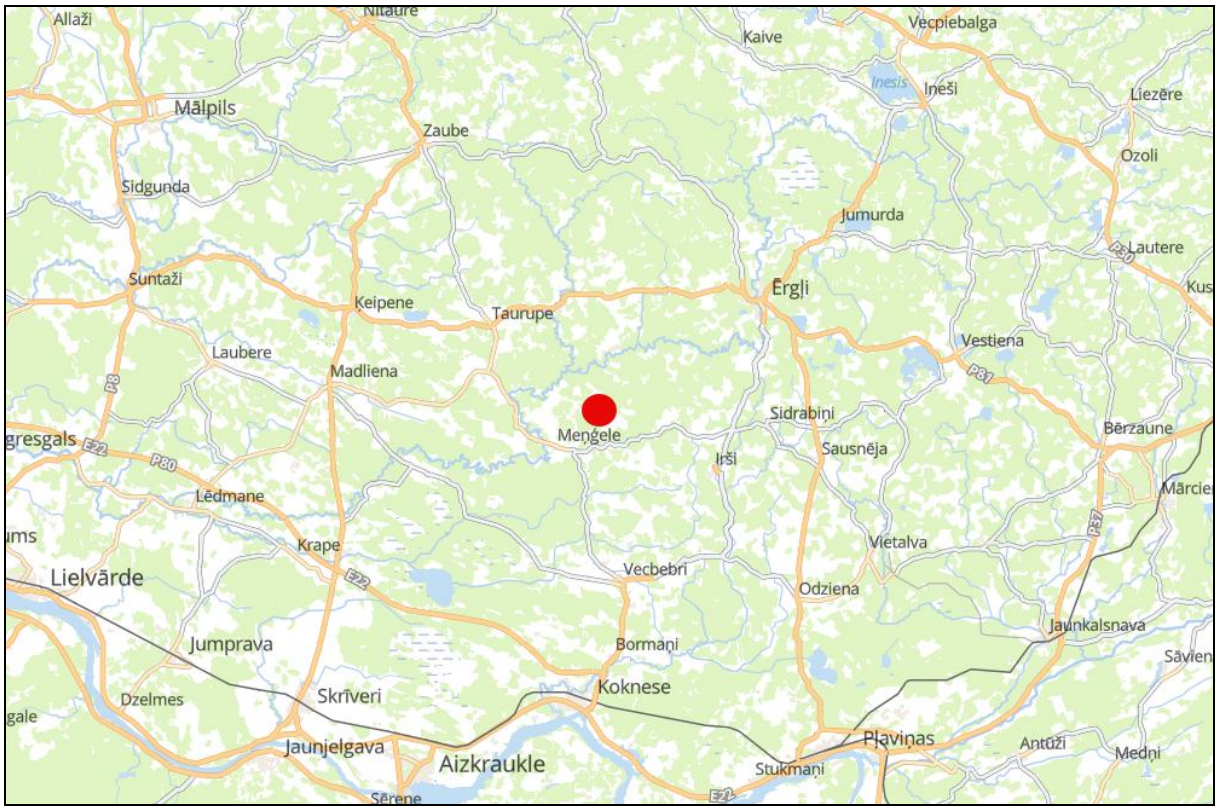
2.1.	Ceļa servitūta teritorija. Servitūta ceļš.		1.1 ha
2.2.	Ceļa servitūta teritorija. Servitūta ceļš.		0.1 ha
2.3.	Pamats: 2008.gada 18.decembra Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais).		
	Žurn. Nr. 300004024801, lēmums 25.01.2016, tiesnese Sandra Breča		

Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3/32 d.d. Piespiedu pārdošanas vērtība:	**51 100,- EUR (piecdesmit viens tūkstotis viens simts euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 02.septembrī**
Piezīmes:	• **Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma zemes robežu plāna kopija, tādēļ vērtētāji izmanto publiski pieejamo Valsts zemes dienesta Kadastra kartes informāciju.** • **Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja novērtējamā īpašuma apskati dabā, tādēļ novērtētāji to veica patstāvīgi.**

Novietnes plāns

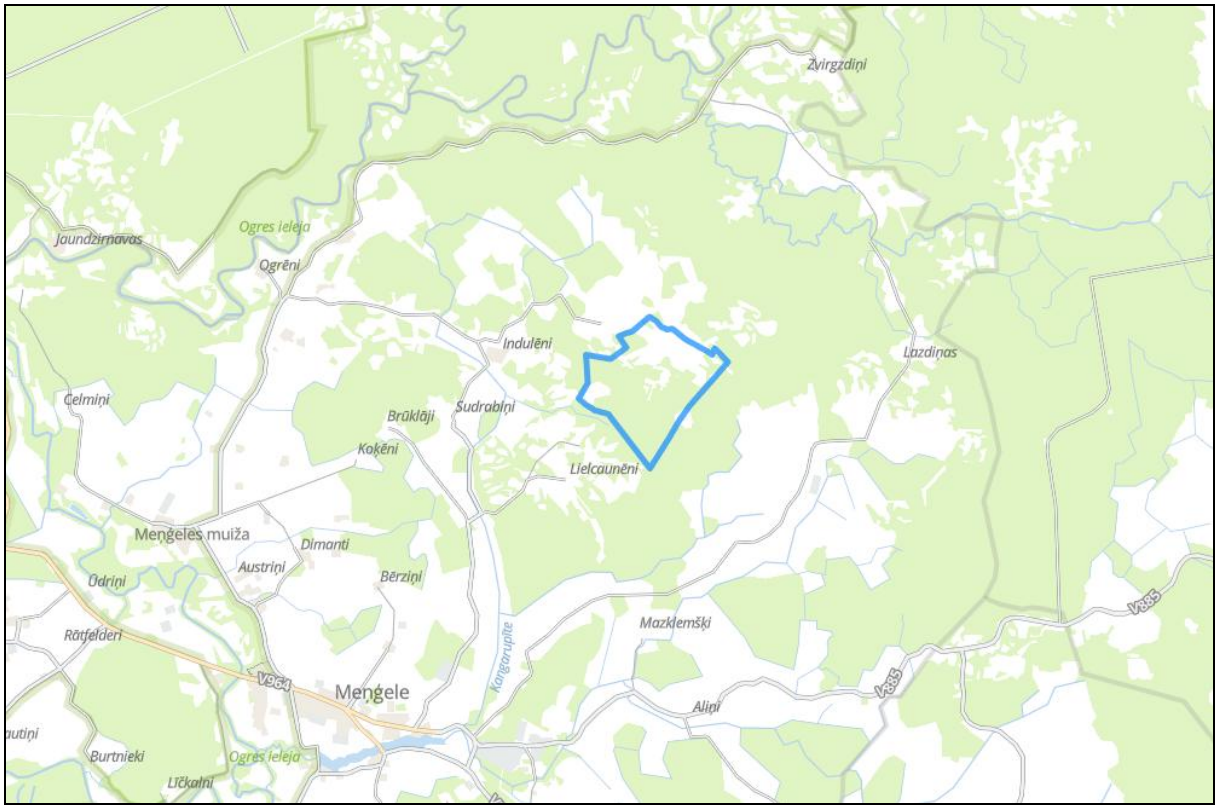


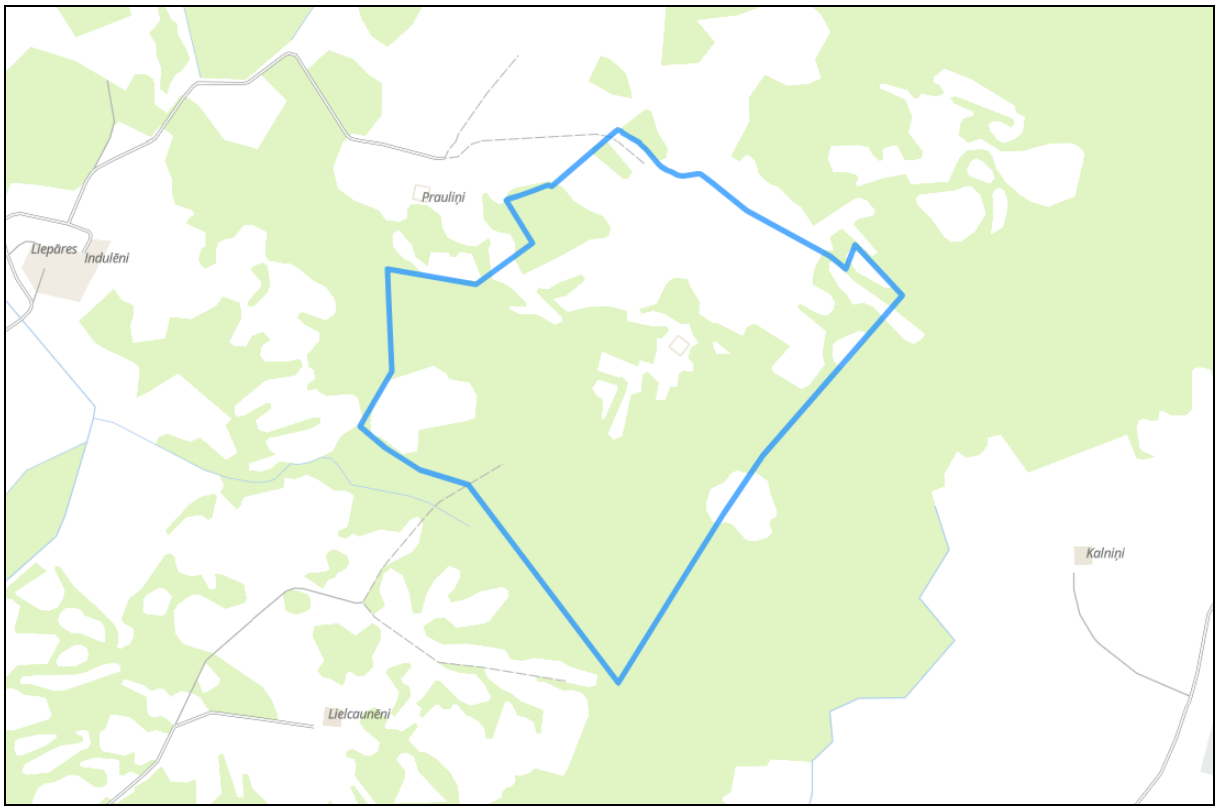


<u>Izmantotais avots:</u> Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Situācijas plāns

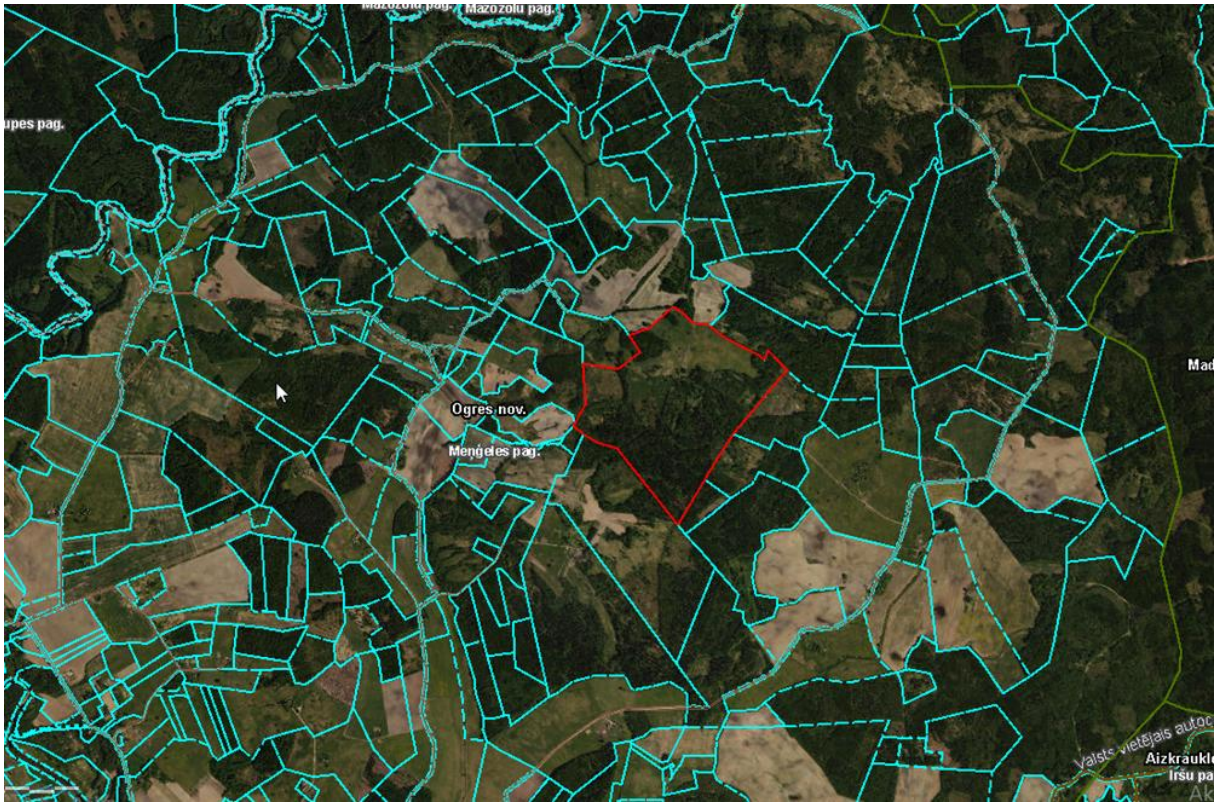


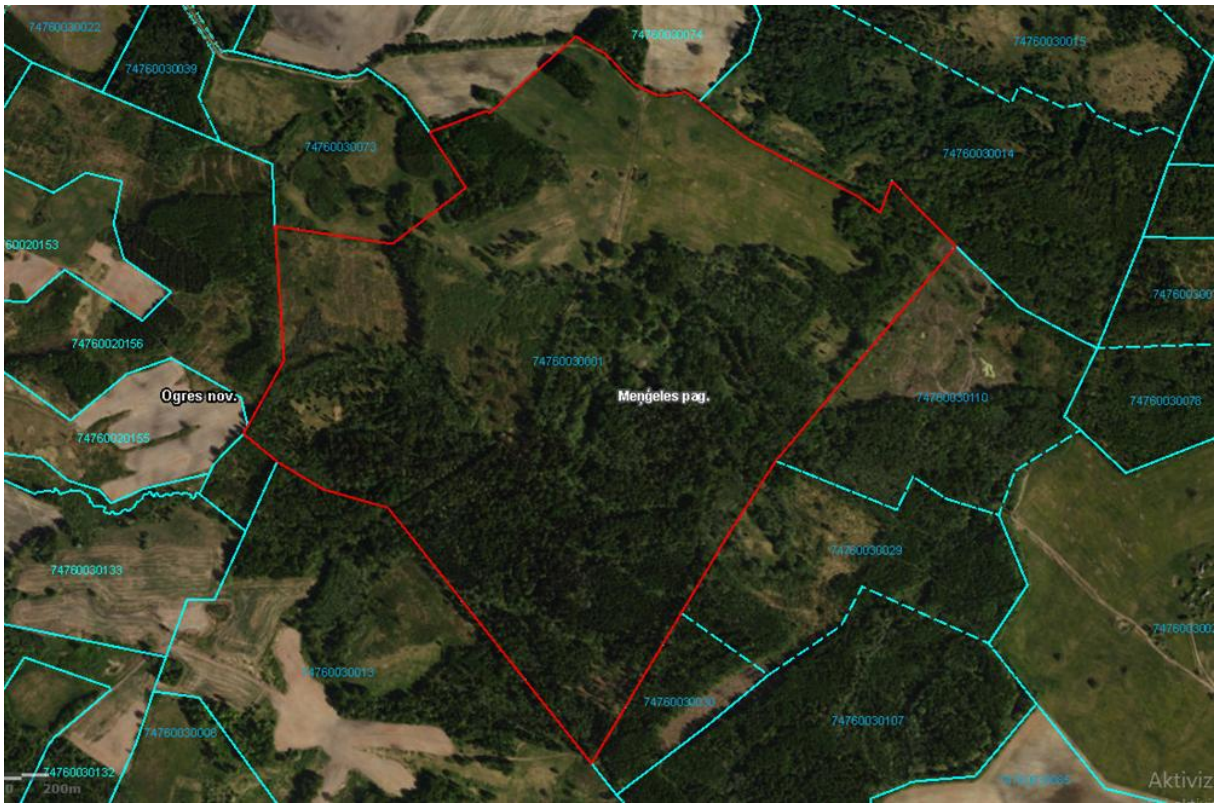


Izmantotais avots: **Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta**

Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Zemes gabala izvietojums apkārtnē





Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

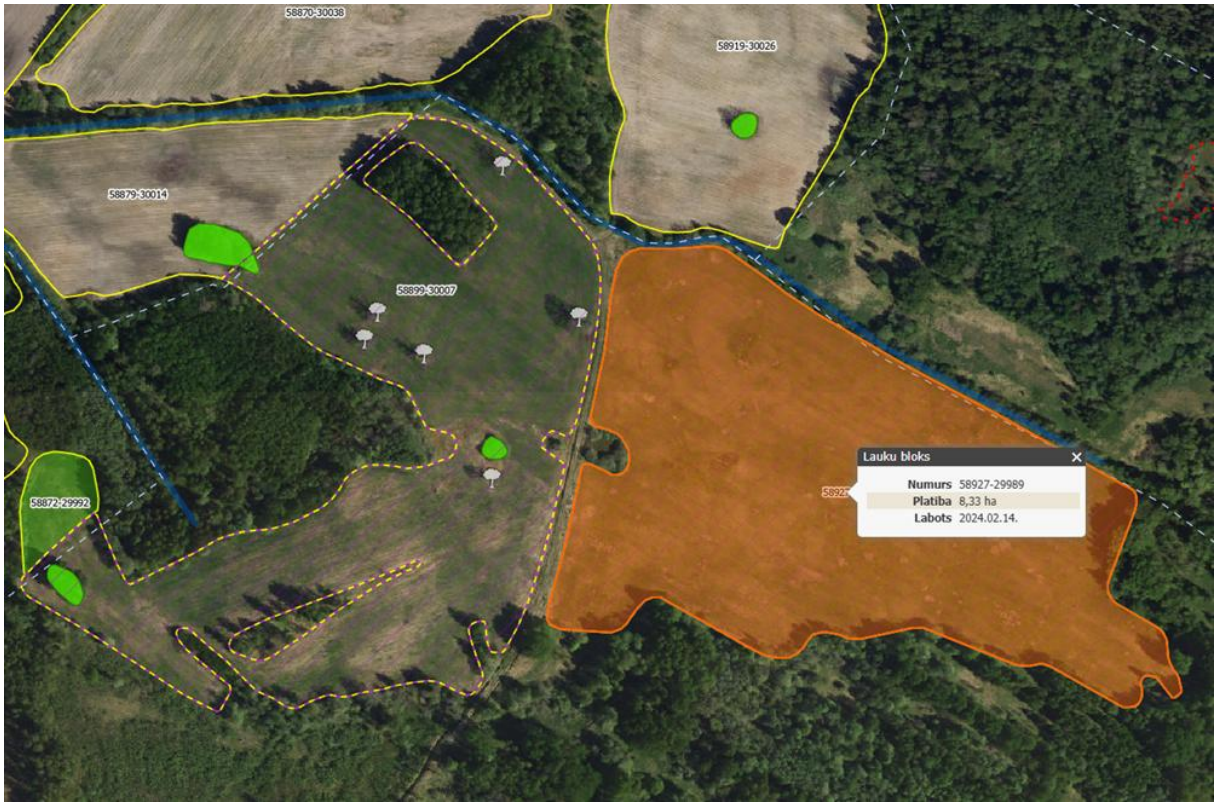
Meža nogabalu karte



Zemes vienība: 74760030001 Mērogs: 1:6094

Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Lauksaimniecības zemes (LIZ)





Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Foto attēli

LIZ








Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads









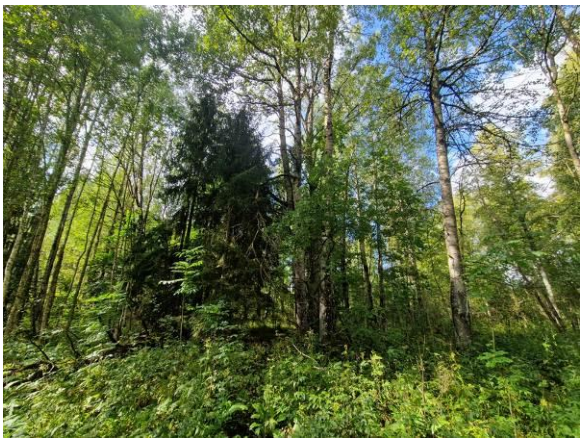

Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Meža zemes










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Servitūta ceļi










Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads

Koksnes vērtētāja foto fiksācija













Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads













Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads













Novērtējamais īpašums: 3/32 d.d. no Kursieši A, Meņģeles pagasts, Ogres novads