



2026.gada 15.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ogres novadā, Suntažu pagastā, Glāznieki, "Glāznieki 122 A"
Nosaukums: D/s Glāznieki Nr.122a
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 114.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Pārsļai Bērziņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7488 006 0569, kas atrodas **Ogres novadā, Suntažu pagastā, Glāznieki, "Glāznieki 122 A"**, ir reģistrēts Suntažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000351487 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7488 006 0569 un kopējo platību 0,2266 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 114.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Pārsļai Bērziņai**, 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Suntažu pagastā, Glāznieki, "Glāznieki 122 A"**, 2026.gada 4.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 800 (četri 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

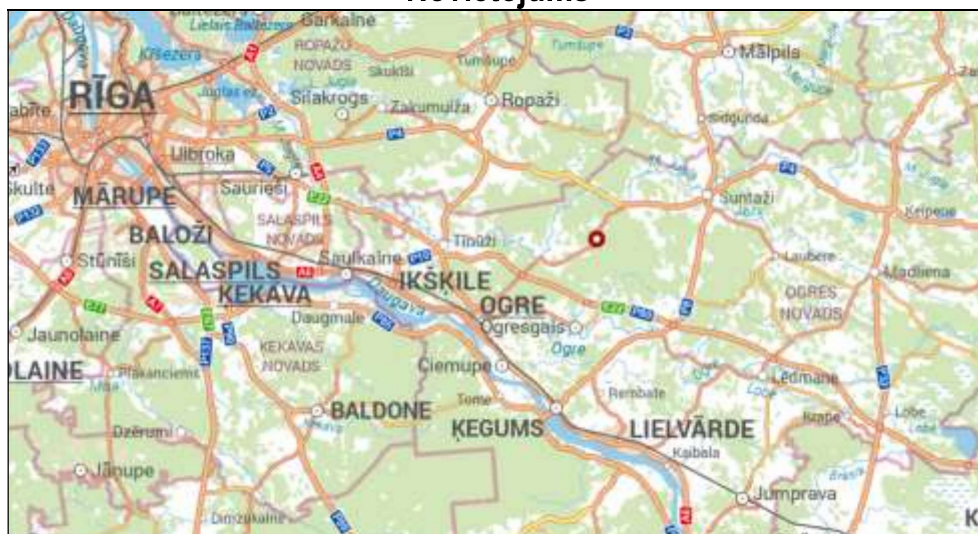
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7488 006 0569 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ogres novadā, Suntažu pagastā, Glāznieki, "Glāznieki 122 A" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērināta tiesu izpildītāja Pārsla Bērziņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 4.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2020.gada 12.jūnija pirkuma līgums Nr.2.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 7488 006 0569 un kopējo platību 0,2266 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Dārza māju apbūves teritorija (DzS3).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērinātas tiesu izpildītājas Pārslas Bērziņas Pieprasījums Nr.15914/114/2026-NOS. Suntažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000351487 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka. Informācija no www.kadastrs.lv www.geolativija.lv www.zemesgramata.lv www.cenubanka.lv .
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 – 0,2266 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0428 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Suntažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000351487 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

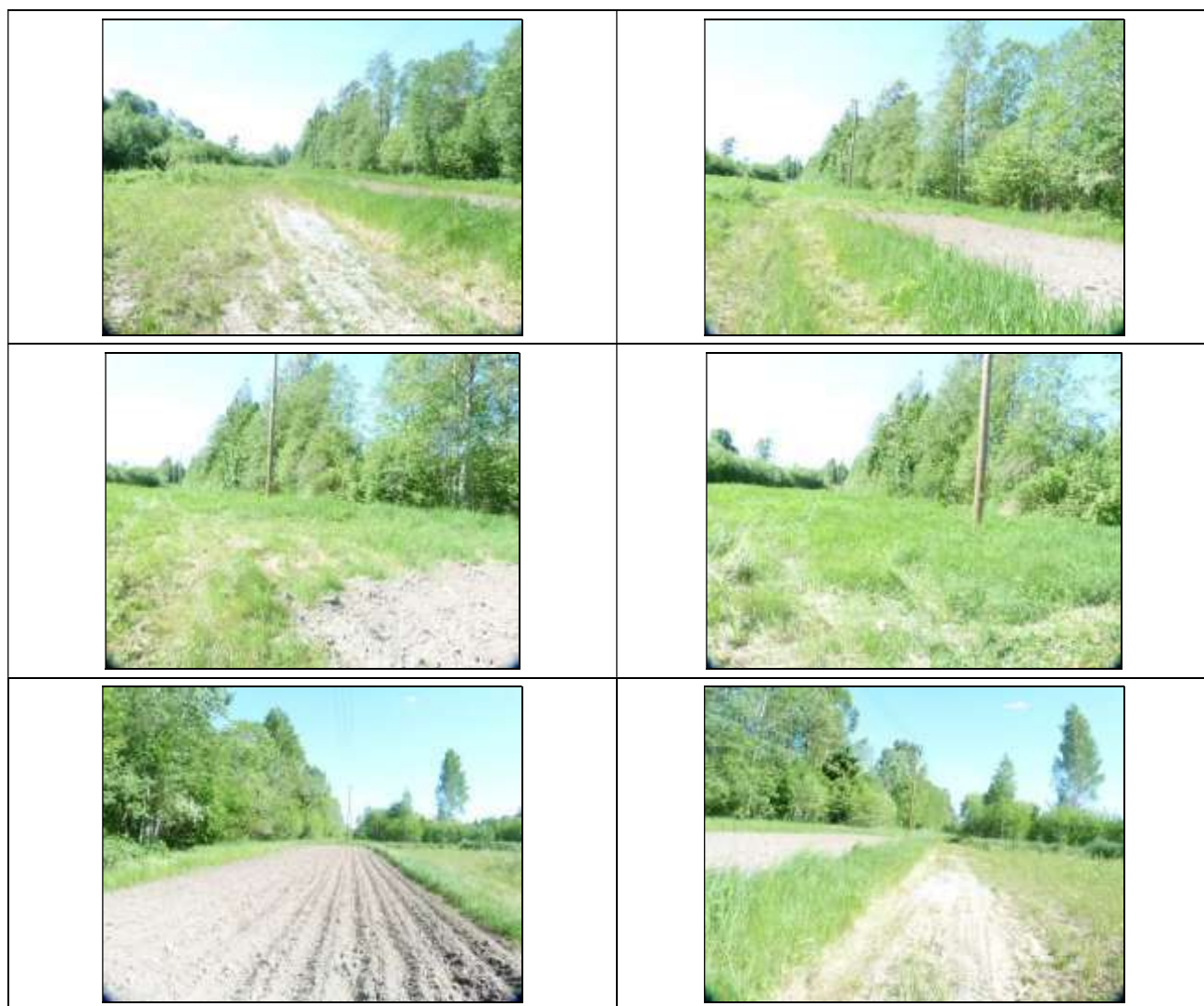


Dārza māju apbūves teritorija(DzS3)

Informācijas avots: GLAZNIEKU_CIEMS_5000.pdf

3.FOTOATTĒLI

 Autoceļš V968 Ogre - Jugla	 Autoceļš V968 Ogre - Jugla
 Pašvaldības piebraucamais ceļš	 Pašvaldības piebraucamais ceļš
 Piekļūšana zemes gabalam	 Piekļūšana zemes gabalam
	



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Suntažu pagastā, D/s Glāznieki. Līdz Suntažu pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Suntažu pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa V968 Ogre - Jugla.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	☐	☐	☒	☐	☐
Darba vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Iepirkšanās vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Skolu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Sabiedriskā transporta pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Atpūtas vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Labiekārtojuma atbilstība-	☐	☐	☒	☐	☐
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	☐	☐	☒	☐	☐
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	☐	☐	☒	☐	☐
Drošība-	☐	☐	☒	☐	☐
Īpašumu izskats-	☐	☐	☒	☐	☐
Tirgus pievilcība-	☐	☐	☒	☐	☐

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ogres novadā, Suntažu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7488 006 0569 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,2266 ha un kadastra apzīmējumu 7488 006 0569.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V968 Ogre - Jugla puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tad aptuveni 25 m pa pašvaldībai piederošu zemes gabalu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

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 vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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