

Nekustamā īpašuma



**Ozolu ielā 7 dz. 16, Lauberē,
Lauberes pagasts, Ogres novads**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Ivetai Krukai**

2024. gada 19. jūlijs

Par nekustamā īpašuma

Ozolu iela 7 - 16, Laubere, Lauberes 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 piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **51,9 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **519/13855** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7460 001 0190), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lauberes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **151 16** ar kadastra Nr. **7460 900 0019**.

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 piespiedības. (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 **2024. gada 13. jūlijā**.

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:

6 700,- EUR**(Seši tūkstoši septiņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, 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

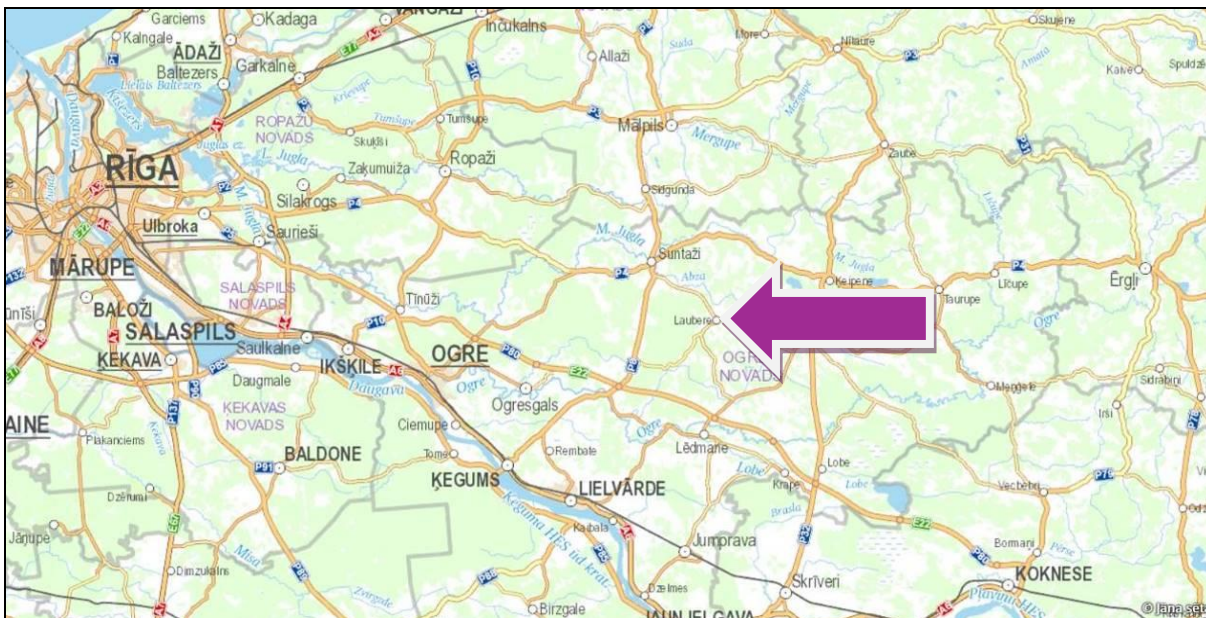
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

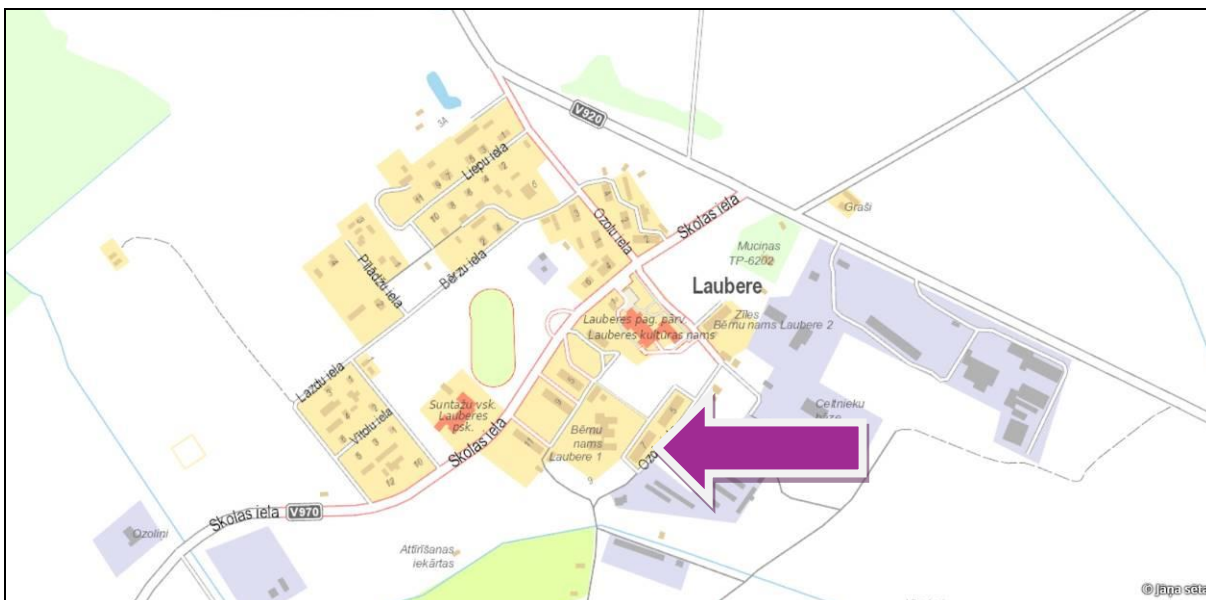
Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis Ozolu iela 7 - 16, Laubere, Lauberes pagasts, Ogres novads
Kadastra Nr.:	7460 900 0019
Īpašnieks:	Nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Lauberes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 151 16
Kopējā platība:	51,9 m ²
Novietojums ēkā:	1/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	6 700,- EUR (Seši tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024. gada 13. jūlijā
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ozolu iela 7 - 16, Laubere, Lauberes pagasts, Ogres novads

Foto attēli



Ēkas fasāde



Apkārtne



Piebraucamais ceļš



Ieeja kāpņutelpā



Kāpņutelpa



Dzīvokļa durvis



Kāpņutelpa



Apkārtne



Ēkas fasāde



Apkārtne



Ēkas fasāde

Atrašanās vieta

Novietojums:	Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas objekts, atrodas Ogres novadā, Lauberes pagastā, Lauberē, 27 km attālumā no novada centra - Ogres, 60k m attālumā no Rīgas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta kustību nodrošina starppilsētu maršruta autobusi.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskie objekti. 500 m attālumā atrodas veikals, autobusa pietura, sporta stadions.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Padomju laikā celta paneļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apkure, gāze, kanalizācija, aukstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	2 905,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	2 457,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	112,51 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	335,81 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	17.2
Istaba	Nr. 2	11.4
Pieliekamais	Nr. 3	1.6
Virtuve	Nr. 4	7.7
Sienas skapis	Nr. 5	0.4
Tualete	Nr. 6	1.0
Vannas istaba	Nr. 7	2.5
Gaitenis	Nr. 8	8.1
Lodžija	Nr. 9	2.0
Kopējā platība, m²:		51.9

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekšējo telpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.