

Nekustamā īpašuma



**Avotu ielā 10 dz. 18, Lielvārdē,
Ogres novadā, LV-5071**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 10. martā

Par nekustamā īpašuma

Avotu ielā 10 dz. 18, Lielvārdē, Ogres novadā, LV-5071
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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **31,2 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **312/34923** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7413 001 0391 004), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lielvārdes pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1426 18** ar kadastra Nr. **7413 900 1105**.

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 **2025.gada 28.februārī**.

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:

8`600,- EUR
(Astoņi tūkstoši seši 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.

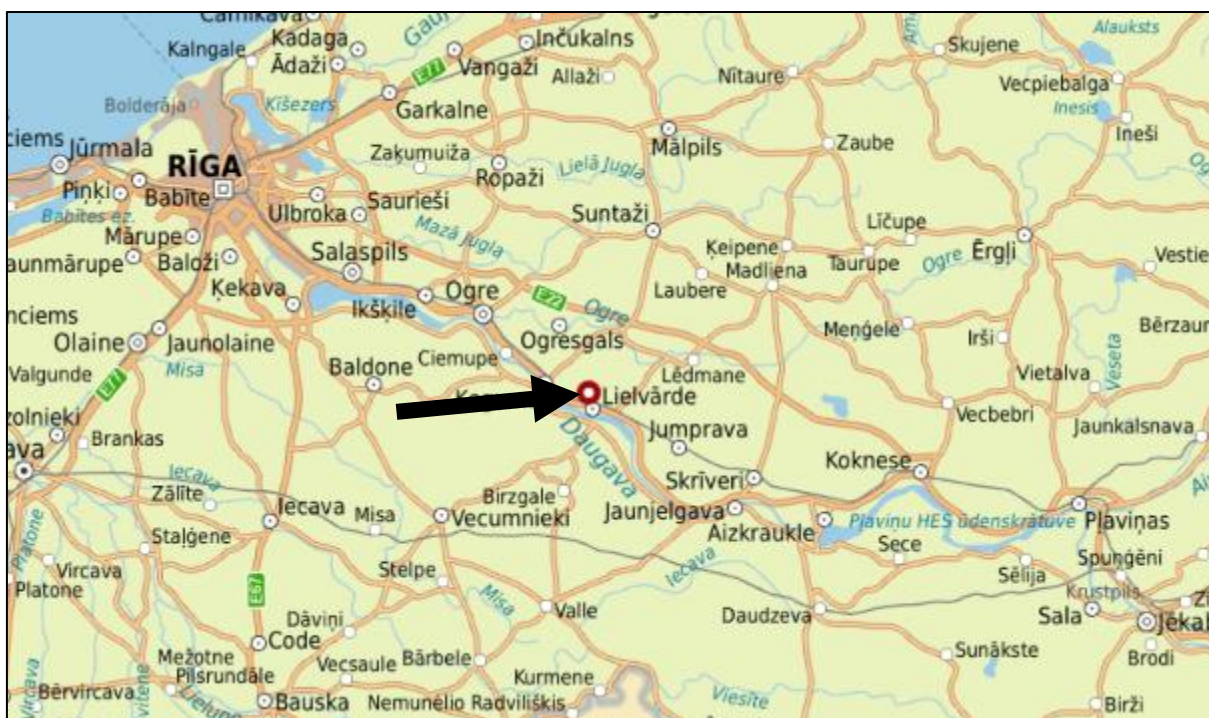
Ar cieņu,

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:	1-istabas dzīvoklis Avotu ielā 10 dz. 18, Lielvārdē, Ogres novadā, LV-5071
Kadastra Nr.:	7413 900 1105
Īpašnieks:	JĀNIS VĪKSNA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1426 18
Kopējā platība:	31,2 m ²
Novietojums ēkā:	1/1
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:	Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LIELVĀRDES REMTE". <i>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.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	8`600,- EUR (Astoņi tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 28.februārī
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 apmierinošā 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

Novērtējamais īpašums: Avotu ielā 10 dz. 18, Lielvārdē, Ogres novadā, LV-5071

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Avotu ielā 10 dz. 18, Lielvārdē, Ogres novadā, LV-5071

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpas ārdurvis



Piebraucamais ceļš un apkārtnē



Piebraucamais ceļš un apkārtnē



Apkārtne



Apkārtne

Atrašanās vieta

Novietojums:	Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas OBJEKTS, izvietota Ogres novada, Lielvārdē, Avotu masīva apkaimē, Avotu ielā 10. Ieeja ēkā no pagalma puses
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~450 m attālumā, kur atrodas reģionālā autobusa pieturvietā. Pasažieru vilciena pieturvietā atrodas ~1,8 km attālumā
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido padomju laikā celtās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un privātmāju apbūve. Apkārtnes infrastruktūru veido vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestāde un citi komerciāla rakstura objekti

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Specprojekts
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Slēdzamas metāla ārdurvis, kāpņu telpā uzstādīti plastikāta logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Kopējā kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība 3`527,- EUR Universālā kadastrālā vērtība 10`499,-EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2,55-2,6 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	16,3
Virtuve	Nr. 2	7,2
Vannas istaba	Nr. 3	3,3
Gaitenis	Nr. 4	4,4
Kopējā platība, m ² :		31,2

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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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