

3/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Miera iela 7, Lielvārde, Ogres novads,
LV-5070**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Ivetai Kruķai**

2025. gada 10. jūnijs

Par 3/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Miera iela 7, Lielvārde, Ogres nov., LV-5070
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. Novērtējamais objekts ir **3/4 domājamās daļas** no **divu dzīvokļu mājas 159.5 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Valsts zemes dienestā** ar kadastra Nr. **7413 501 0078**. *Novērtējamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes īpašums (īpašnieks: Ogres novada pašvaldība).*

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 20. maijā**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **3/4 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

18'800,- EUR
(astoņpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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,

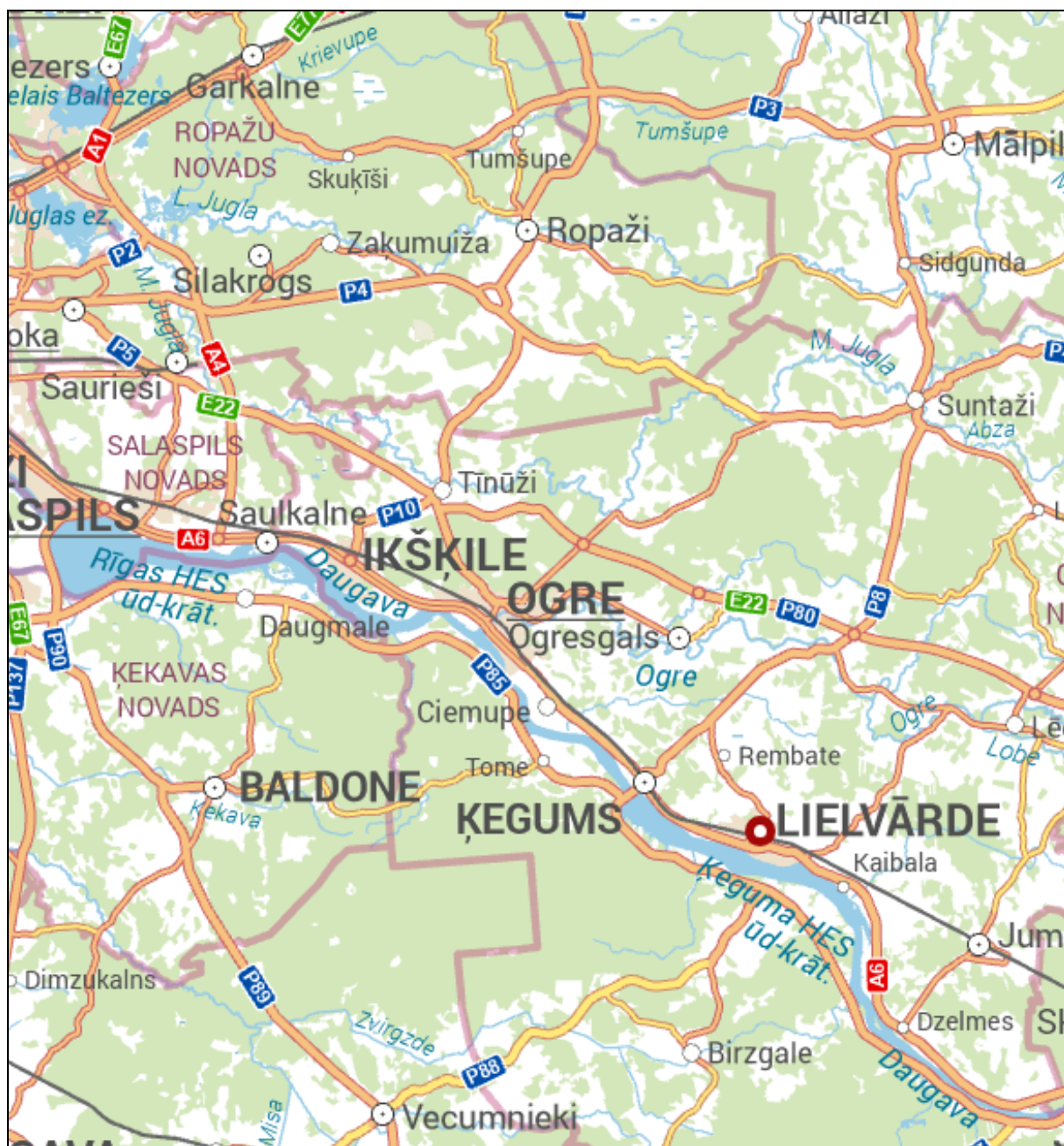
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

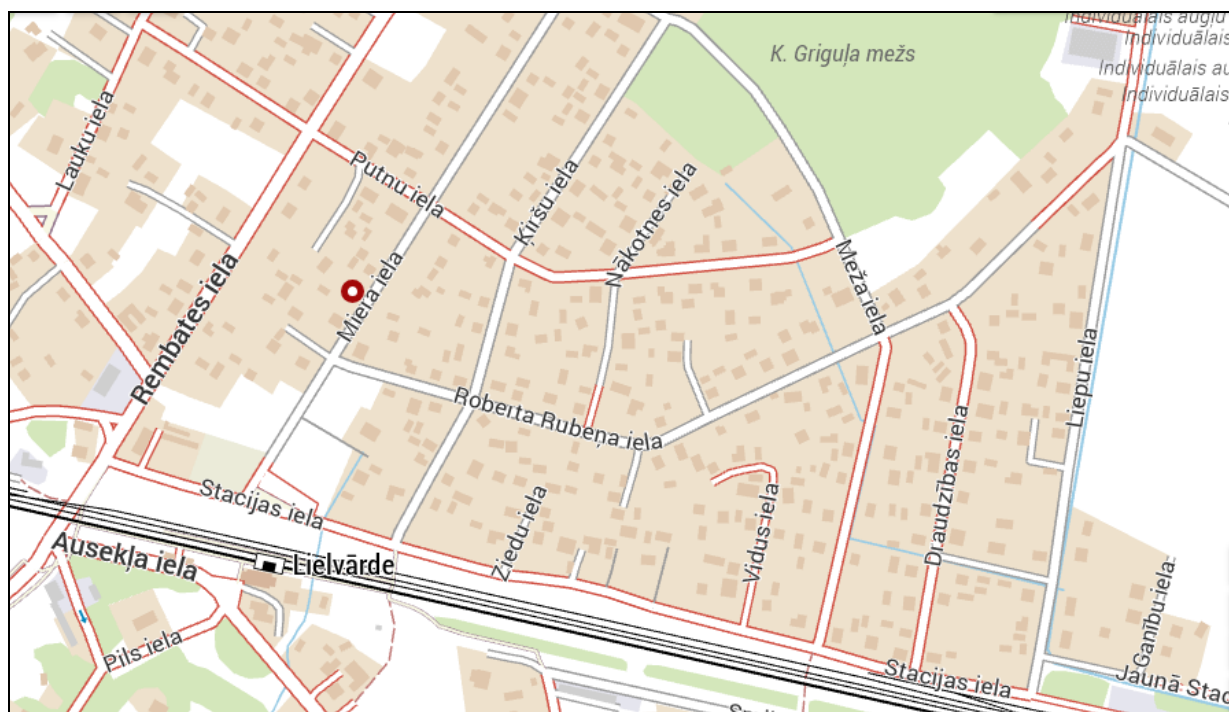
Novērtējamais īpašums:		3/4 domājamās daļas no īpašuma Miera iela 7, Lielvārde, Ogres nov., LV-5070
Kadastra Nr.:		7413 501 0078
Īpašnieki:		Silvija Novija (3/4 d.d.) Rufima Medvedska (1/4 d.d.)
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas LR Valsts zemes dienestā
Zemes platība(nav īpašumā):		1166 m²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1+pagrabstāvs
Dzīvojamās mājas platība:		159.5 m²
Esošais izmantošanas veids:		Divu dzīvokļu māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Daļa no divu dzīvokļu māja
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:		Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
3/4 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:		18'800,- EUR (astoņpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 20.maijā
Piezīmes:	- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās - Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zemes gabala neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Foto attēli



Piebraucamais ceļš



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



leēja dzīvojamā mājā



Uz zemes īpašuma izvietotais šķūnis



Aka



Elektrības sadalnes skapis



Ūdens noteka



Ēkas otrā stāva logs



Dzīvojamā māja



Dzīvojamās mājas logs



Dzīvojamās mājas logs



Zemes īpašums un dzīvojamā māja

Zemes īpašums



Zemes īpašums



Vārti



Piebraucamais ceļš