

Nekustamā īpašuma



**Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde,
Ogres novads, LV-5070**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 10. jūlijā

Par nekustamā īpašuma

Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde, Ogres novads, 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. Nekustamais īpašums sastāv no **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **45,8 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4577/79221** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7413 002 0510 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7413 002 0510), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1190 16** ar kadastra Nr. **7413 900 0424**.

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 14.maijā**.

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:

17'200,- EUR**(septiņpadsmit tūkstoši divi 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

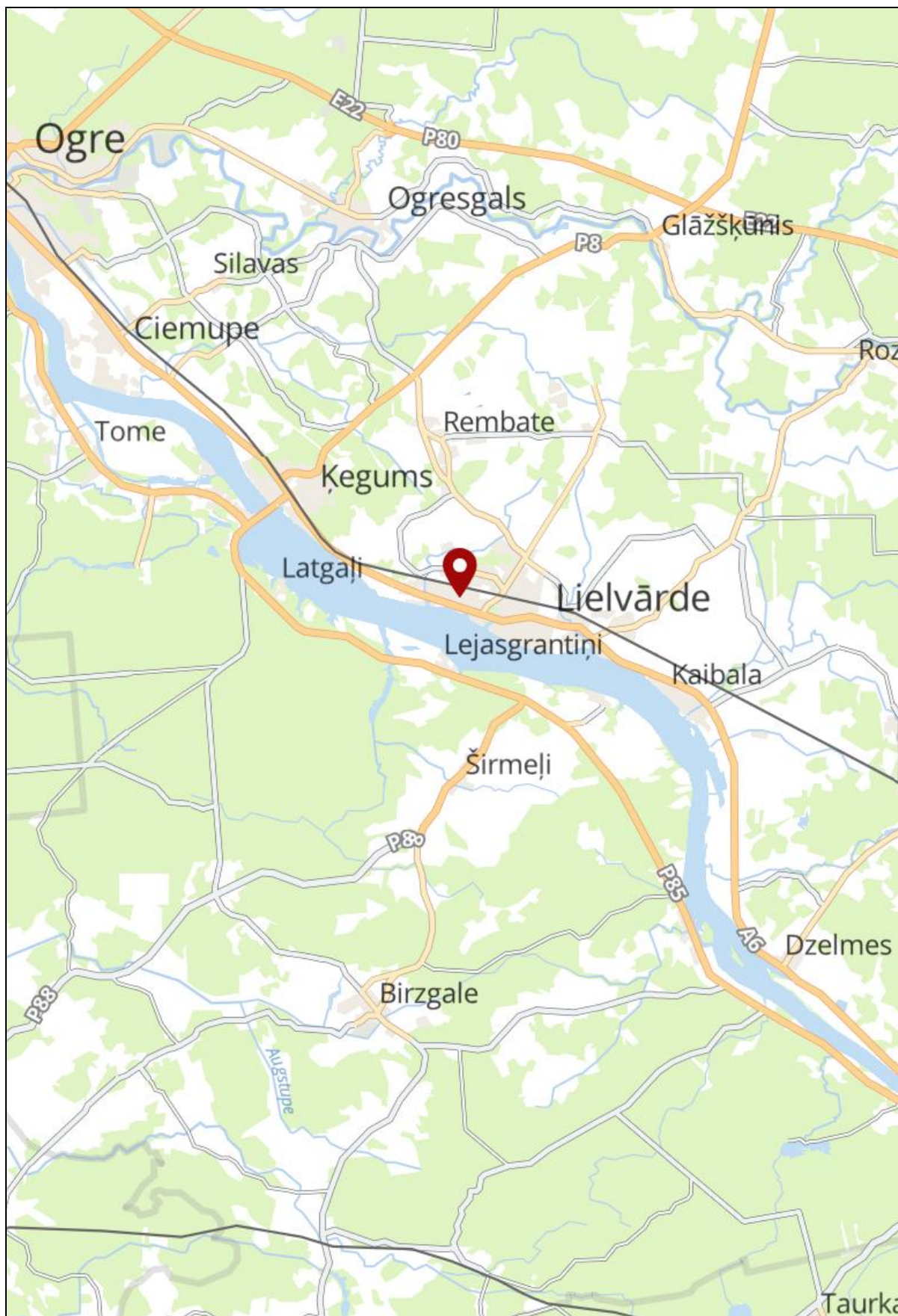
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde, Ogres novads, LV-5070
Kadastra Nr.:	7413 900 0424
Īpašnieks:	ĢIRTS SARMA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1190 16
Kopējā platība:	45,8 m²
Novietojums ēkā:	3/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Vērsta piedziņa. Piedzinējs: JŪLIA SARMA, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija. <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:	17'200,- EUR (septiņpadsmiņ tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 14.maijā
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 iekšējās ir apmierinoši/sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

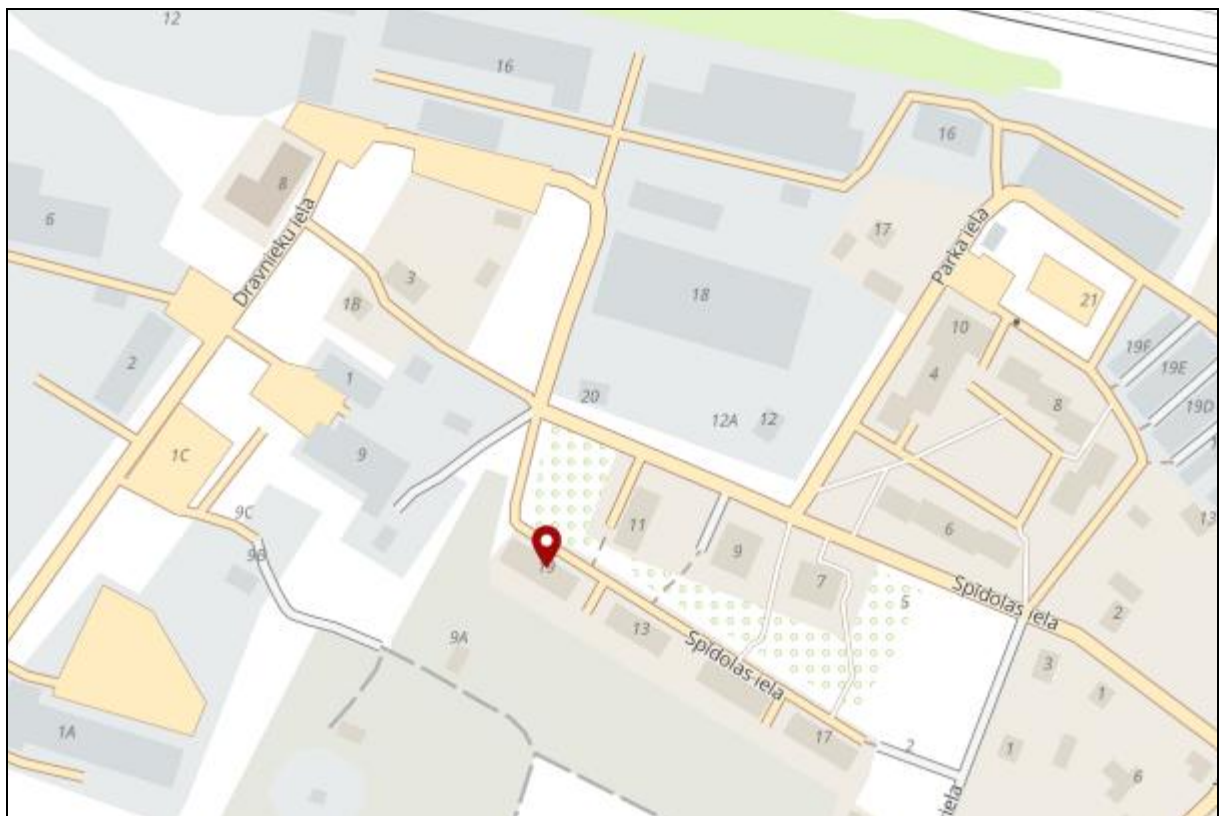
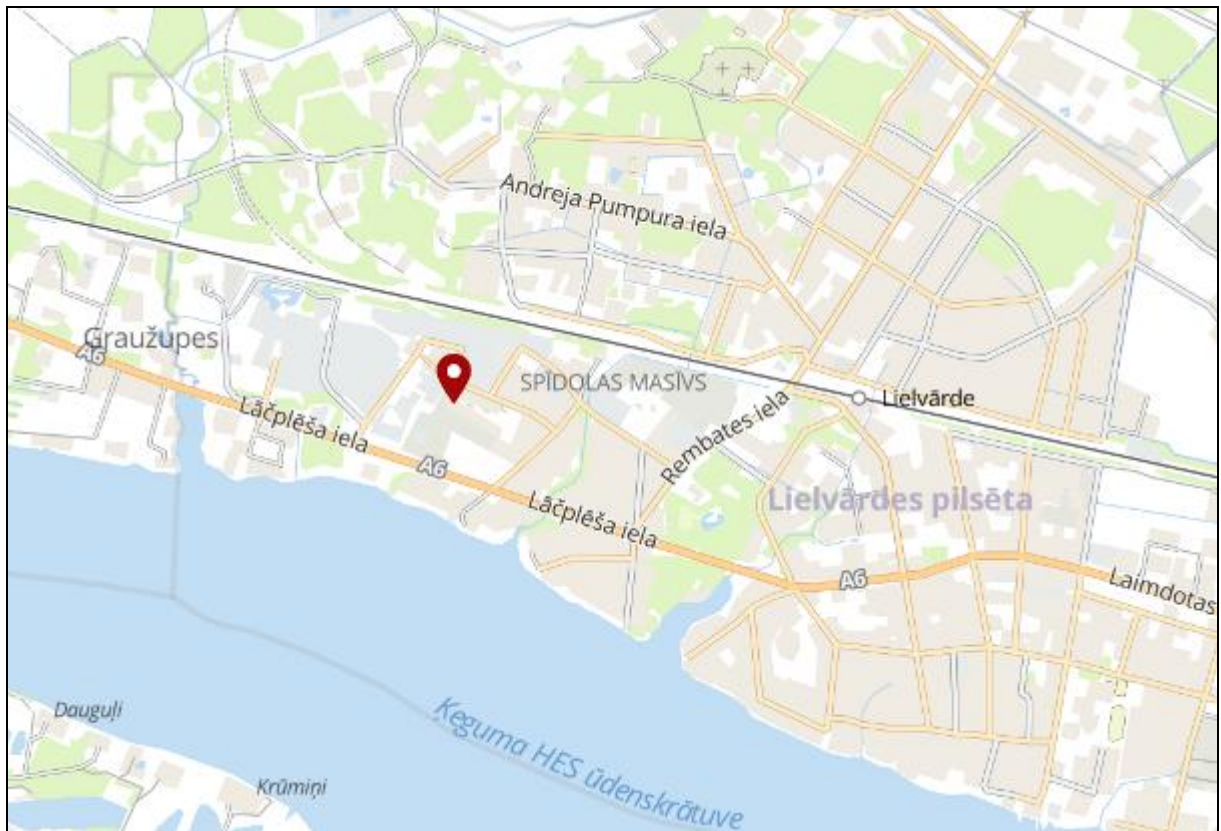
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde, Ogres novads, LV-5070

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde, Ogres novads, LV-5070

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas adreses plāksnīte



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Auto novietne



Ieeja kāpņu telpā

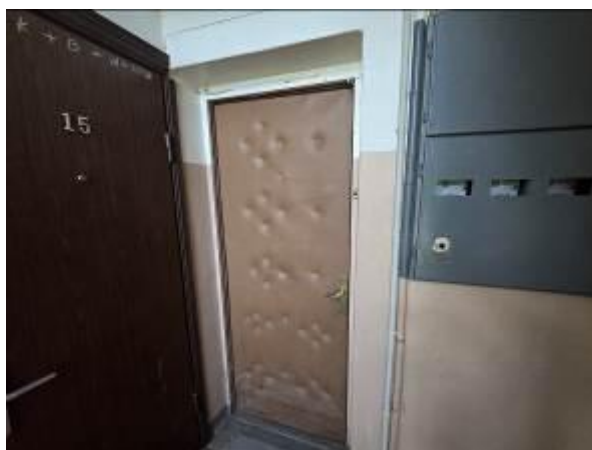


Kāpņu telpa



Kāpņu telpa

Novērtējamais īpašums: Spīdolas iela 19 - 16, Lielvārde, Ogres novads, LV-5070



Dzīvokļa izvietojums kāpņu telpā.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laika projekts
Ēkas/projekta īss apraksts:	Celta sākot ar 1965. gadu. Pārsvārā 2–5 stāvu silikātķieģeļu ēka. Tā ir strukturāli izturīga un ar relatīvi labu siltumizolāciju, bet ar vāju skaņas izolāciju un bieži nolietotiem stāvvadiem. Sākotnējiem plānojumiem raksturīgas nelielas telpas un caurstaigājamas istabas, taču mūra konstrukcija ļauj dzīvokļus viegli pārplānot.
Stāvu skaits ēkā:	3+pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Mājai daļēji ielikti PVC logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	7'186,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	24'668,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	16.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	16.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	13.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.3	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.4	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	0.9	-
7	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	0.3	-

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 apmierinoši/sliktā tehniskā stāvoklī.

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