

1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



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

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 07. jūlijā

Par 1/4 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 **1/4 domājamās daļas no divu dzīvokļu mājas 159.5 m² platībā**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000949979** ar kadastra Nr. **7413 501 0078**.

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 04. jūlijā**.

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

Nekustamā īpašuma **1/4 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

6 400,- EUR**(seši tūkstoši četri simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas 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,

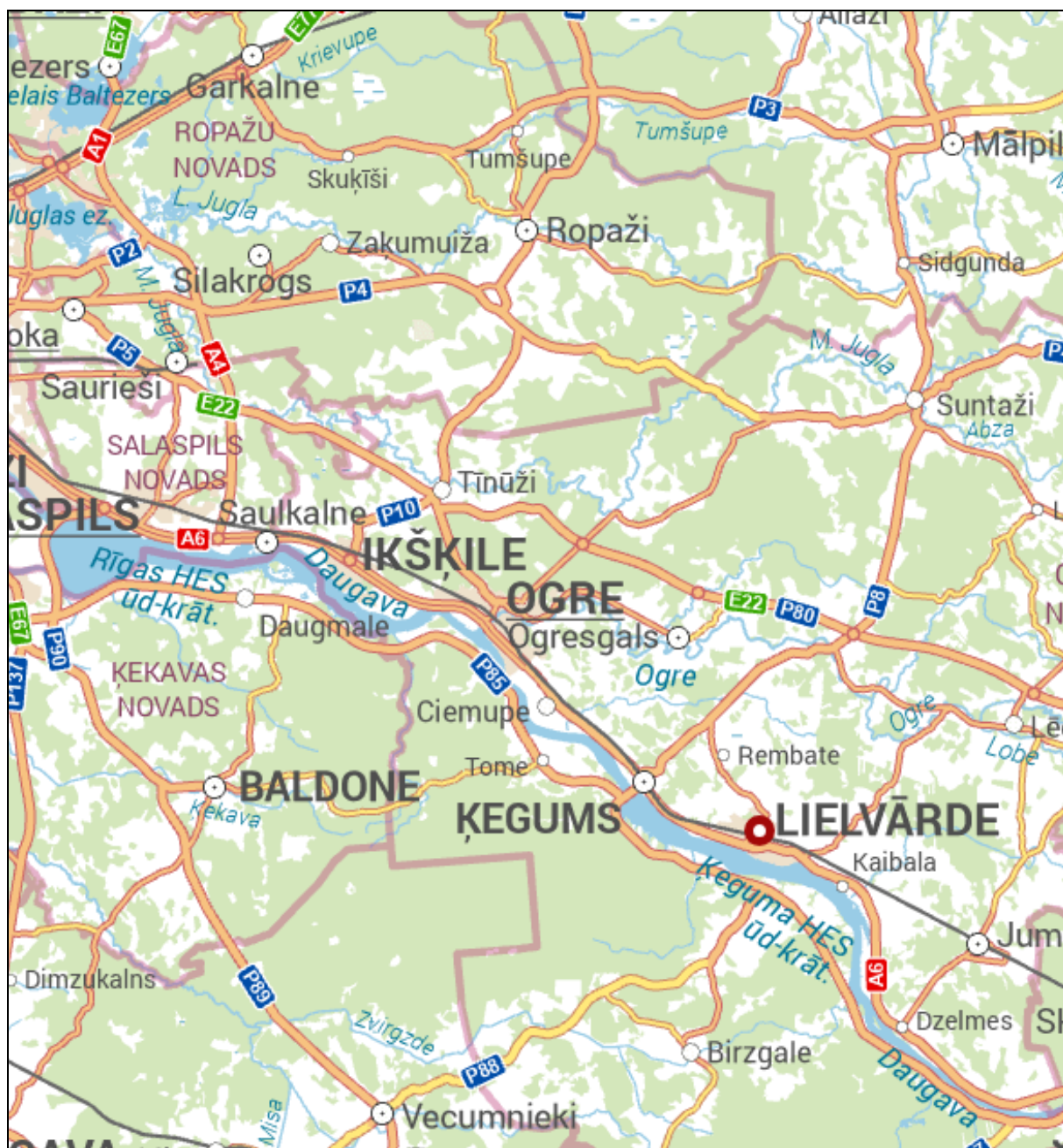
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

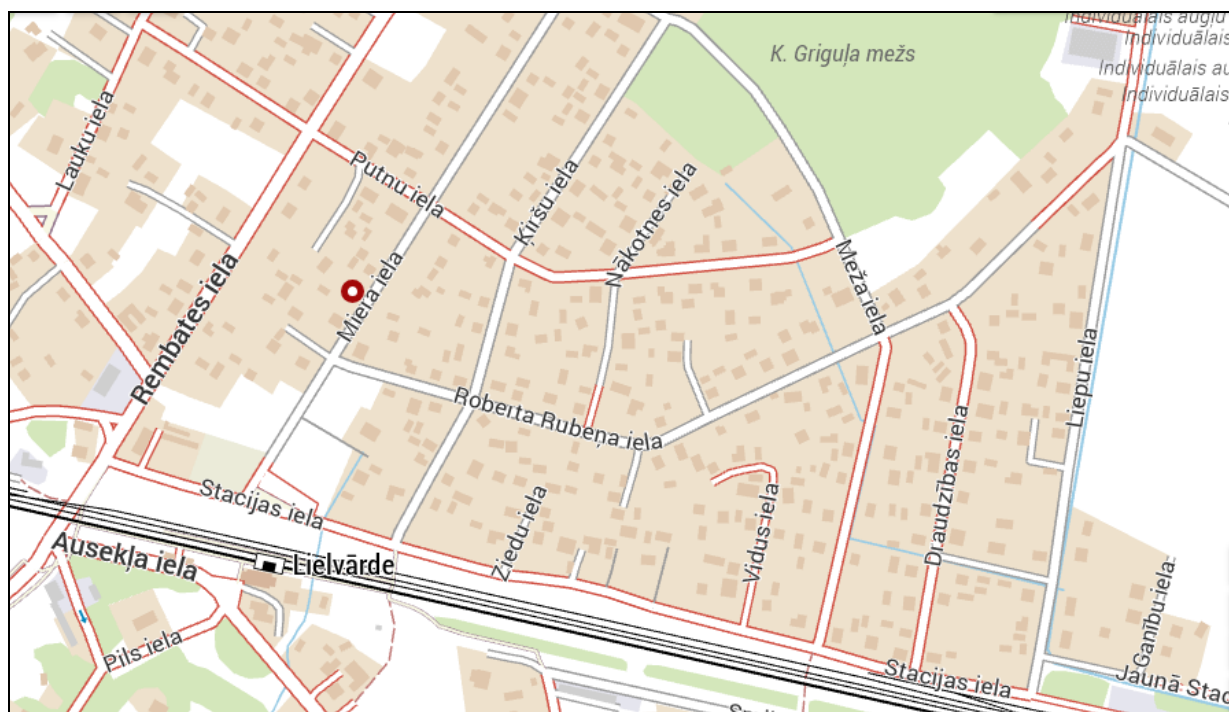
Novērtējamais īpašums:		1/4 domājamās daļas no īpašuma Miera iela 7, Lielvārde, Ogres nov., LV-5070
Kadastra Nr.:		7413 501 0078
Īpašnieki:		Natalja Ļubimova 1/4 d.d. (mirusi)
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000949979
Saistītās zemes platība (nav īpašumā):		1166 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1+pagrabstāvs
Dzīvojamās mājas platība:		159.5 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Divu dzīvokļu māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Savrupmāju teritorija
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. - Atzīme - NATALJAI ĻUBIMOVAI piekritīgā nekustamā īpašuma 1/4 domājamā daļa ir bezmantinieku manta. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
1/4 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:		6'400,- EUR (seši tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 04.jūlijā
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



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Foto attēli



Dzīvojamā māja



Piemājas zeme



Piemājas zeme, žogs



Dzīvojamā māja



Ieeja dzīvojamā mājā



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Elektrības sadalnes skapis



Dzīvojamā māja



Žogs, vārti



Dzīvojamā māja un piemājas zeme



Dzīvojamā māja un piemājas zeme



Zemes īpašums un dzīvojamā māja



Adreses plāksnīte



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Divu dzīvokļu mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	7413 001 0447 001	
Stāvu skaits ēkā:	1+pagrabstāvs	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1970.	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	----	
Kapitālā remonta gads:	----	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	18'000,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	25'024,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts	
Plānojums:	Divu dzīvokļu mājas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	130.5 m ²	
Būvtilpums:	525.0 m ³	
Būves kopējā/lietderīgā platība:	159.5 m²	
Stāvu platības:	-1.stāvs – 79.3 m ² , 1.stāvs – 80.2 m ²	
Griestu augstums:	-1.stāvs – 1,85 m, 1.stāvs – 2,75 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs/slikts
Ārsienas:	Koka karkasa konstrukcijas	Apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs/slikts
Jumts:	Azbestcements loksnes	Slikts
Ārdurvis:	Koka	Apmierinošs/slikts
Logi:	PVC/Koka standarta/stikla bloki	Labs/Apmierinošs/slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kanalizācijai, ūdenim, gāzei, apkurei un vājstrāvu tīkliem, kas atbilst VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam.	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās

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 mājas iekšējās plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.

Divu dzīvokļu mājas iekštelpu īss apraksts

Telpu grupai – 74130010447001001:

Stāvs ēkā:	Pagrabs	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²
Pagrabs	Nr. 1	10.0
Pagrabs	Nr. 2	16.8
Pagrabs	Nr. 3	5.7
Katlu telpa	Nr. 4	6.1
Pagrabs	Nr. 5	27.7
Pagrabstāva kopējā platība, m ² :		66.3

Stāvs ēkā:	1.stāvs	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	16.6
Virtuve	Nr. 2	12.8
Gaitenis	Nr. 3	11.9
Sienas skapis	Nr. 4	0.7
Vannas istaba	Nr. 5	5.9
Tualete	Nr. 6	0.8
Vējtvēris	Nr. 7	1.4
Pieliekamais	Nr. 8	1.1
1.stāva kopējā platība, m ² :		51.2

Telpu grupai – 74130010447001002:

Stāvs ēkā:	Pagrabs	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m²
Pagrabs	Nr. 1	4.3
Pagrabs	Nr. 2	8.7
Pagrabstāva kopējā platība, m²:		13

Stāvs ēkā:	1.stāvs	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	15.4
Veranda	Nr. 2	11.0
Vējtvēris	Nr. 7	2.6
1.stāva kopējā platība, m²:		29

Dzīvojamās mājas kopējā platība, m²: **159.5**

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, taču, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus, vērtētājs pieņem, ka novērtējamās Divu dzīvokļu mājas iekšējās apmierinošā/sliktā.

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