

Nekustamā īpašuma



**Bērzu iela 8 - 4, Taurupe, Taurupes
pagasts, Ogres novads, LV-5064**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 20. janvārī

Par nekustamā īpašuma

Bērzu iela 8 - 4, Taurupe, Taurupes pagasts, Ogres novads, LV-5064
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-stabu dzīvokļa** ar kopējo platību **41,5 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **415/3582** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7492 009 0242 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7492 009 0242), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Taurupes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000331094 4** ar kadastra Nr. **7492 900 0032**. 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 15.janvārī**.

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:

5'200,- EUR
(pieci 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

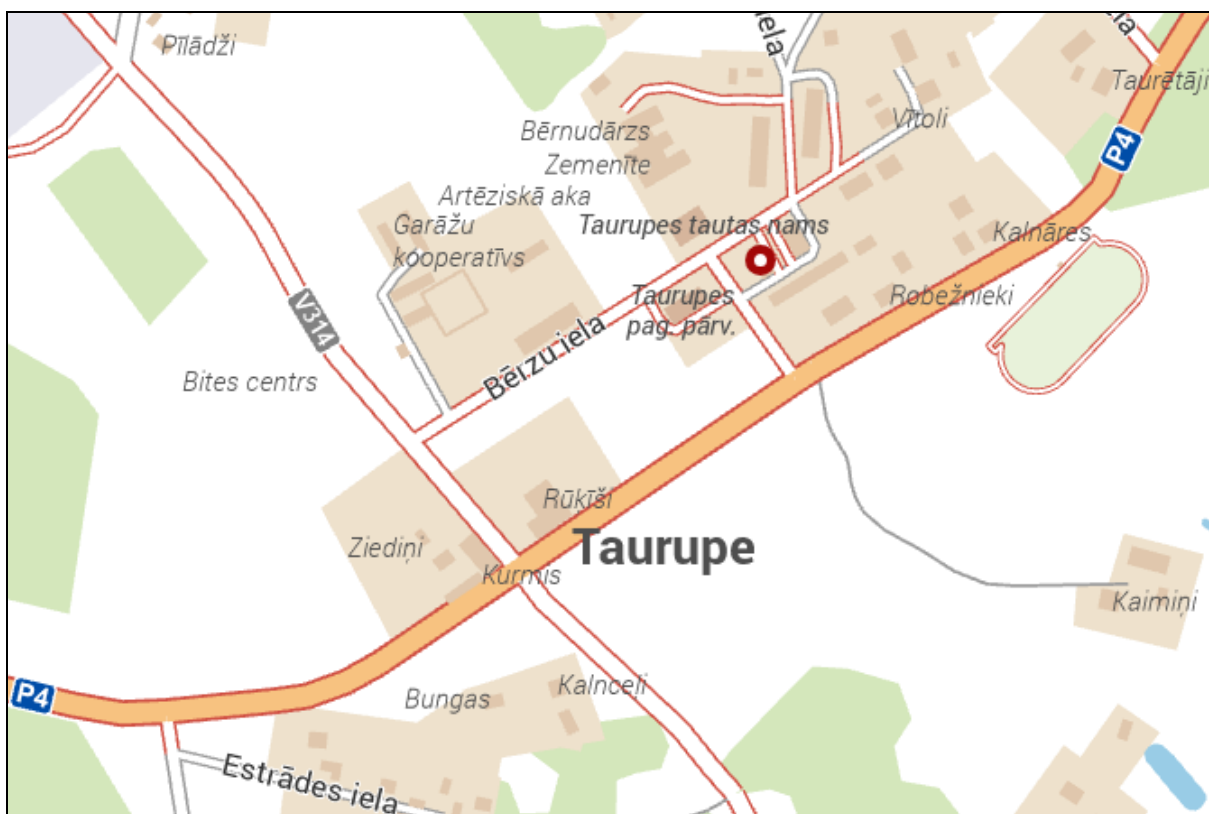
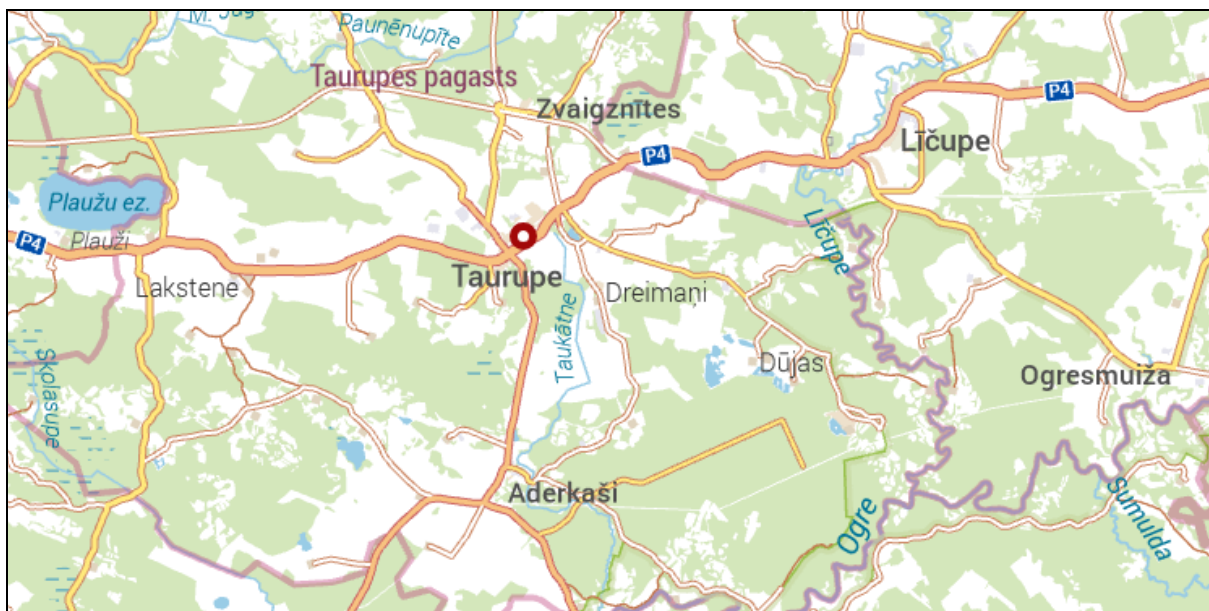
Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Bērzu iela 8 - 4, Taurupe, Taurupes pagasts, Ogres novads, LV-5064
Kadastra Nr.:	7492 900 0032
Īpašnieks:	INGA ŠĪMANE, p.k 221086-11012 (mirusi) Bezmantinieka manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Taurupes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000331094 4
Kopējā platība:	41,5 m ²
Novietojums ēkā:	1/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītāja Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa. Piedzinējs: CREDITREFORM LATVIJA, SIA.. - Vērsta piedziņa par labu Latvijas valstij. Piedzinējs: Valsts kase.. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	5'200,- EUR (pieci tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 15.janvārī
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: Bērzu iela 8 - 4, Taurupe, Taurupes pagasts, Ogres novads, LV-5064

Foto attēli



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Ēkas adreses plāksnīte



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Piebraucamais ceļš



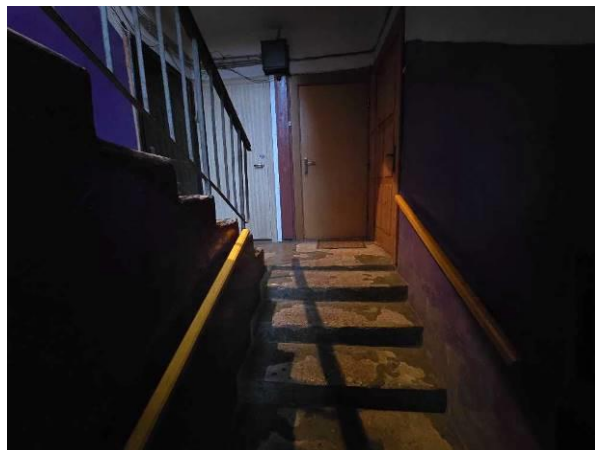
Ēkas fasāde



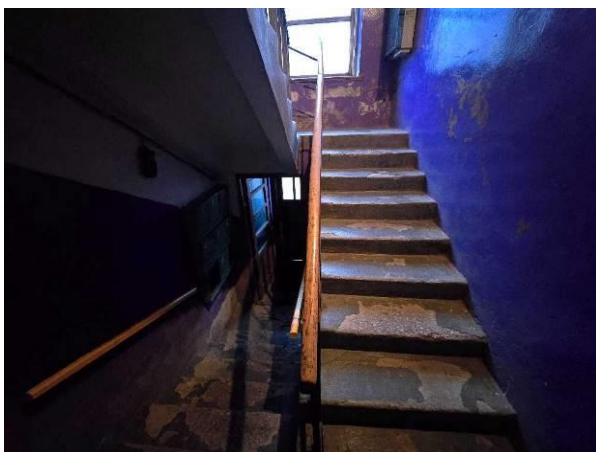
Skats uz apkārtni



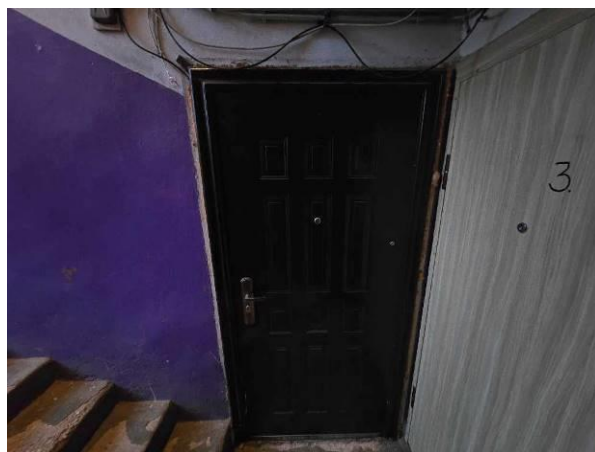
Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Novērtējamā dzīvokļa ieejas durvis

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ogres novads, ciematā Taurupe, Bērzu iela 8, blakus Liepu ielai. Apmēram 45 m no Taurupes pagasta pārvaldes un ~ 160 m no autobusu pieturas un ~ "Dzenīšu" rūpnīcas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma ir iespējams piebraukt pa asfaltētu ceļu. 5 min gājienā ir pieejama sabiedriskā transporta autobusu pieturvietā. Kopumā, sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā apmierinoša.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi veido līdzvērtīgas mazstāvu dzīvojamās mājas, komerciālas un sabiedriskas nozīmes objekti.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laika projekts
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinoši / slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Elektrība, apkure, kanalizācija, aukstais ūdens.

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.						
Kopējā kadastrālā vērtība:	<table> <tr> <th>Vērtības veids</th><th>Vērtība (EUR)</th></tr> <tr> <td>Fiskālā kadastrālā vērtība</td><td>1669</td></tr> <tr> <td>Universālā kadastrālā vērtība</td><td>2643</td></tr> </table>	Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Fiskālā kadastrālā vērtība	1669	Universālā kadastrālā vērtība	2643
Vērtības veids	Vērtība (EUR)						
Fiskālā kadastrālā vērtība	1669						
Universālā kadastrālā vērtība	2643						

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2.5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	10.8
Istaba	Nr. 2	15.2
Gaitenis	Nr. 3	4.9
Virtuve	Nr. 4	6.1
Skapis	Nr. 5	0.5
Sanitārais mezgls	Nr. 6	4.0
Kopējā platība, m ² :		41.5

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 pārbaude 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.