

Nekustamā īpašuma



**"Akmentiņi 1" - 8, Madliena, Madlienas
pag., Ogres nov., LV-5045**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Iveta Kruka**

2026. gada 09. septembrī

Par nekustamā īpašuma

"Akmentiņi 1" - 8, Madliena, Madlienas pag., Ogres nov., LV-5045

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 **40,1 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **401/3443** domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 74680010401001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 74680010401), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000516282 8** ar kadastra Nr. **7468 900 0358**.

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 21.augustā**.

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:

2'500,- EUR**(Divi tūkstoši pieci 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

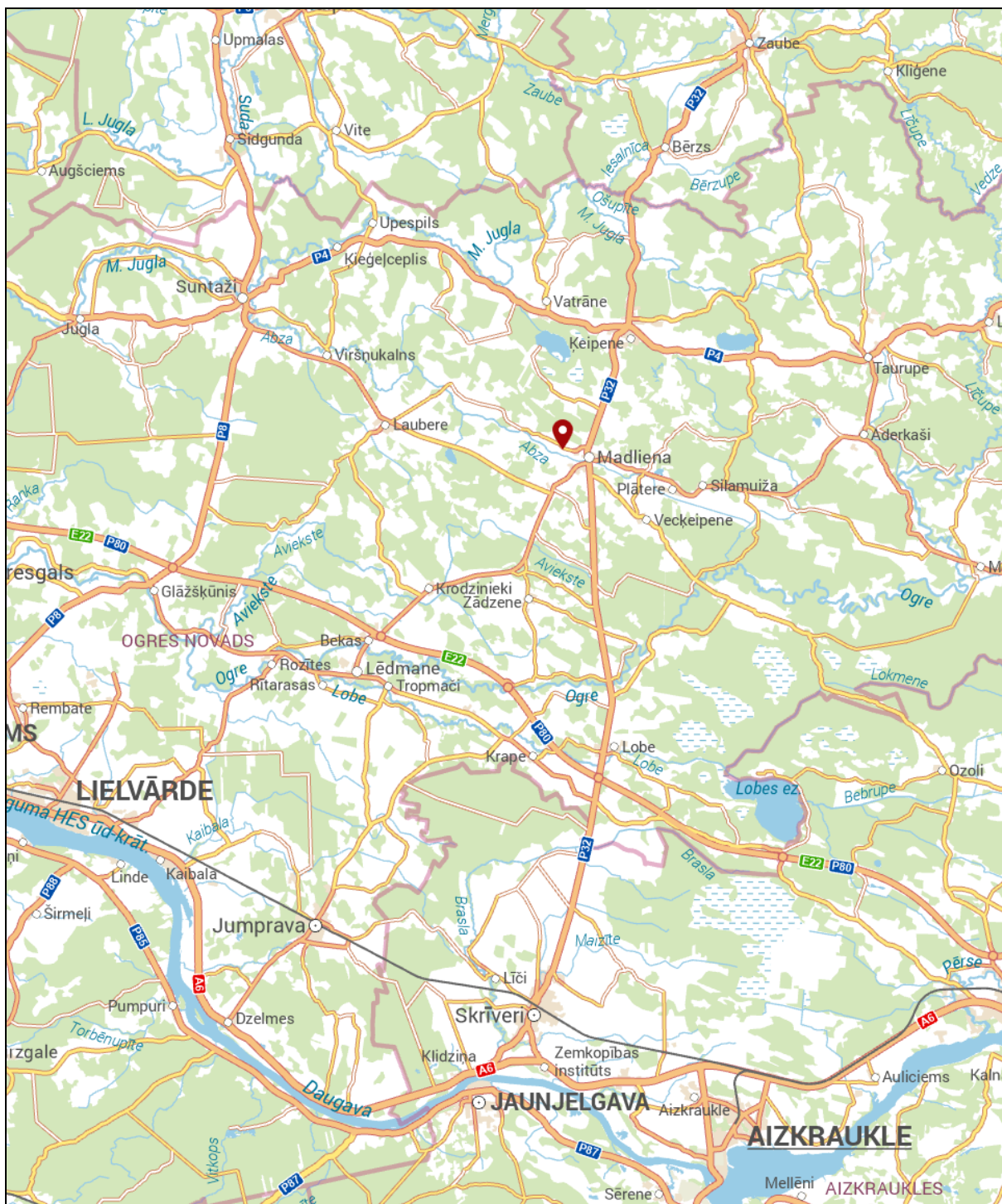
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

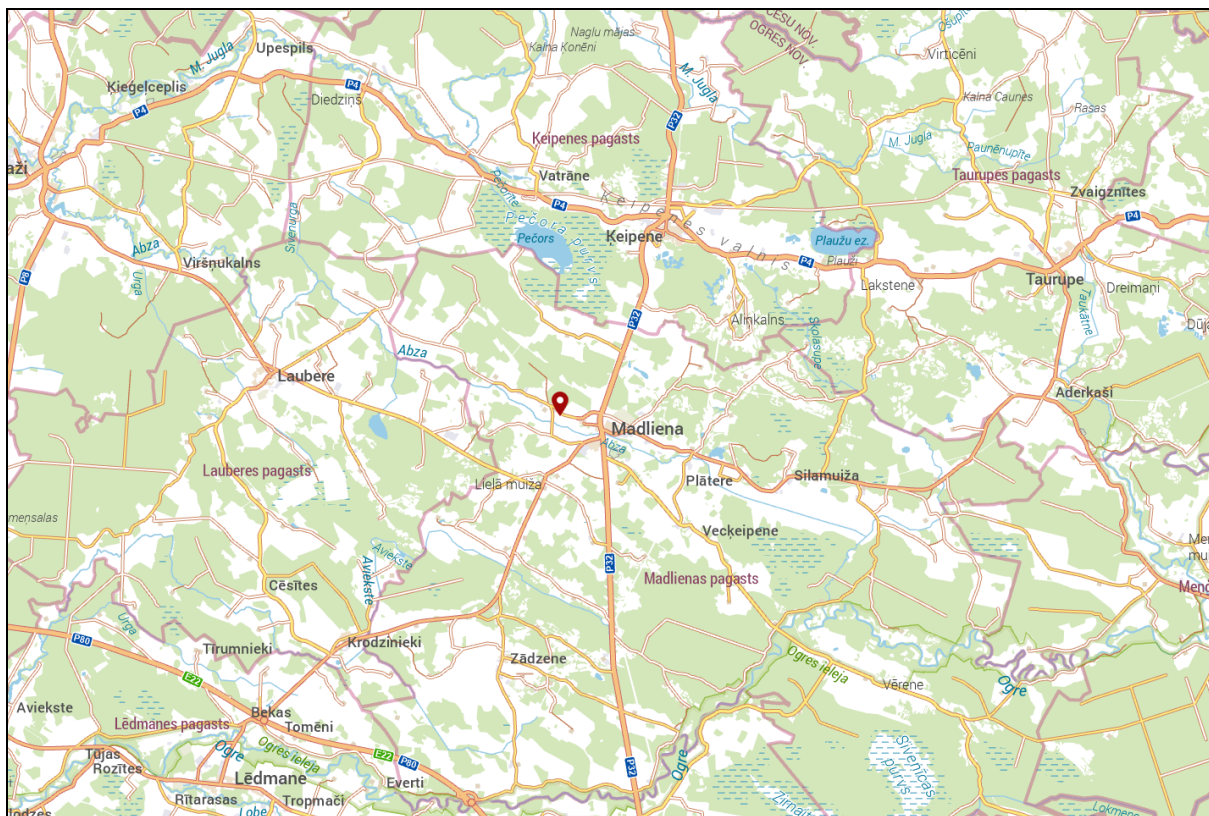
Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis "Akmentiņi 1" - 8, Madliena, Madlienas pag., Ogres nov., LV-5045
Kadastra Nr.:	7468 900 0358
Īpašnieks:	VALDIS RUDZGAILIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000516282 8
Kopējā platība:	40,1 m ²
Novietojums ēkā:	2/2
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:	Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SINTIJA MAZURA, 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:	2`500,- EUR (Divi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 21.augustā
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

Foto attēli



Ēkas nosaukuma plāksnīte



Ēkas fasāde un apkārtnē



Ēkas fasāde un apkārtnē



Ēkas fasāde un apkārtnē



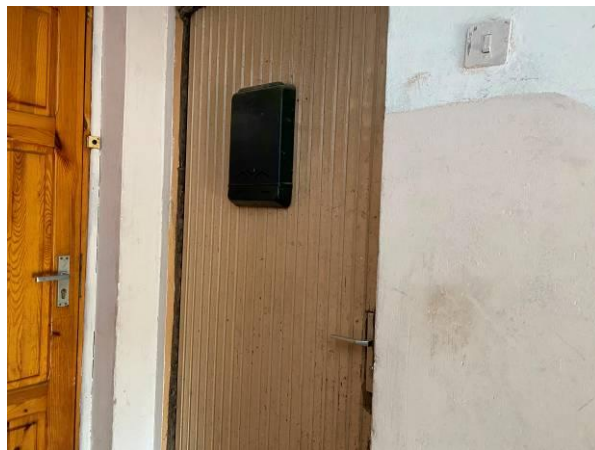
Ieeja mājas kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Novērtējamā dzīvokļa izvietojums stāvā



Novērtējamā dzīvokļa ieejas durvis



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Brežņeva laikā celta mūra māja
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	3`722,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	3`307,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,55 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	10,5
Istaba	Nr. 2	14,2
Virtuve	Nr. 3	6,8
Gaitenis	Nr. 4	4,3
Vannas istaba	Nr. 5	4,3
Kopējā platība, m ² :		40,1

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.