

Nekustamā īpašuma



**"Dzelzceļa ēka 59.km" - 1, Lielvārdes
pagasts, Ogres novads, LV-5070**

NOVĒRTĒJUMS

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

2026. gada 31. jūlijā

Par nekustamā īpašuma

"Dzelzceļa ēka 59.km" - 1, Lielvārdes pagasts, 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 **30,1 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3010/6030** domājamo daļu no 6 būvēm (kadastra apzīmējums 7433 005 0094 001, 7433 005 0094 002, 7433 005 0094 003, 7433 005 0094 004, 7433 005 0094 005 un 7433 005 0094 006) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7433 005 0094), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lielvārdes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1472 1** ar kadastra Nr. **7433 900 0321**.

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.jūlijā**.

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:

1 200,- EUR**(Viens tūkstotis 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

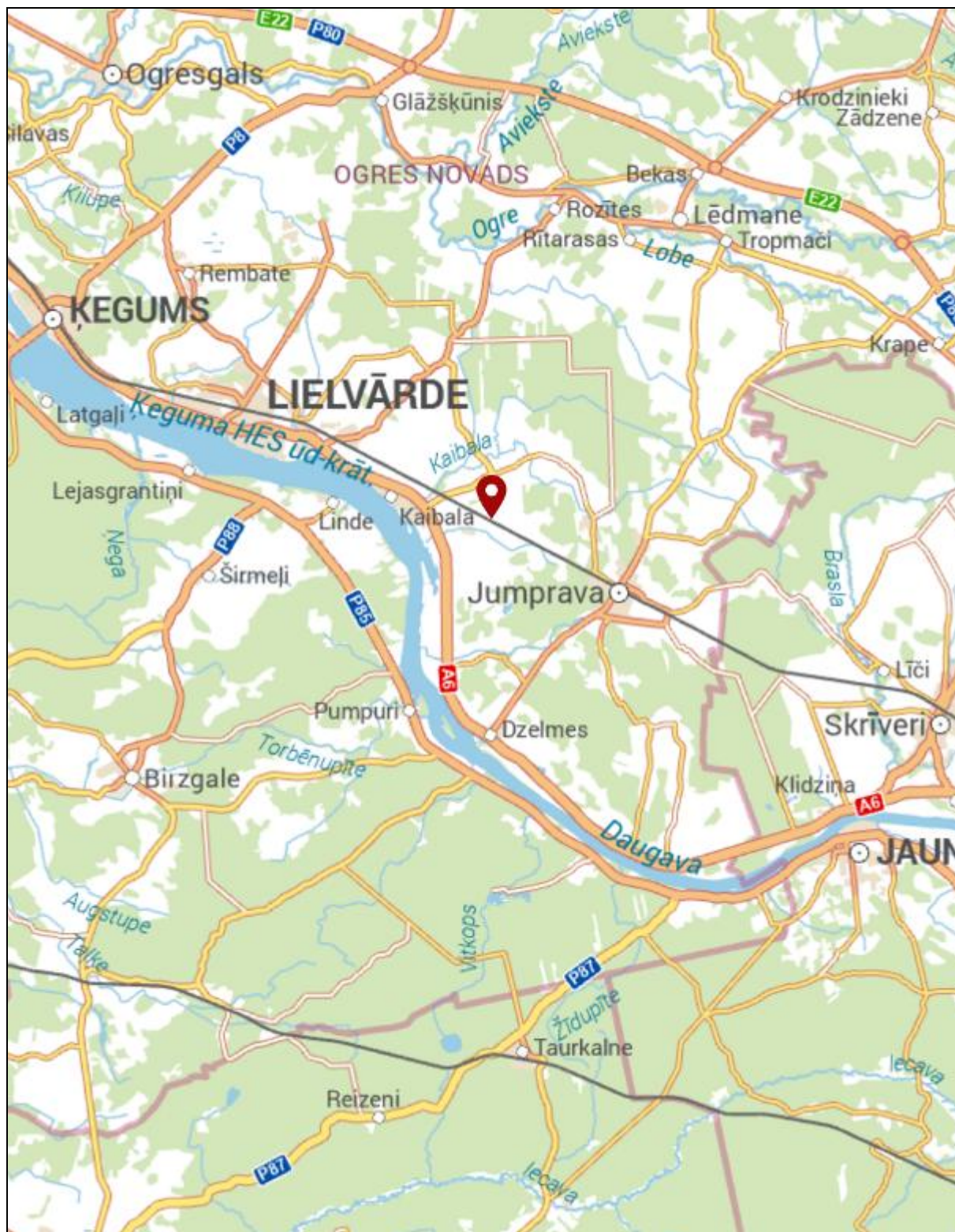
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

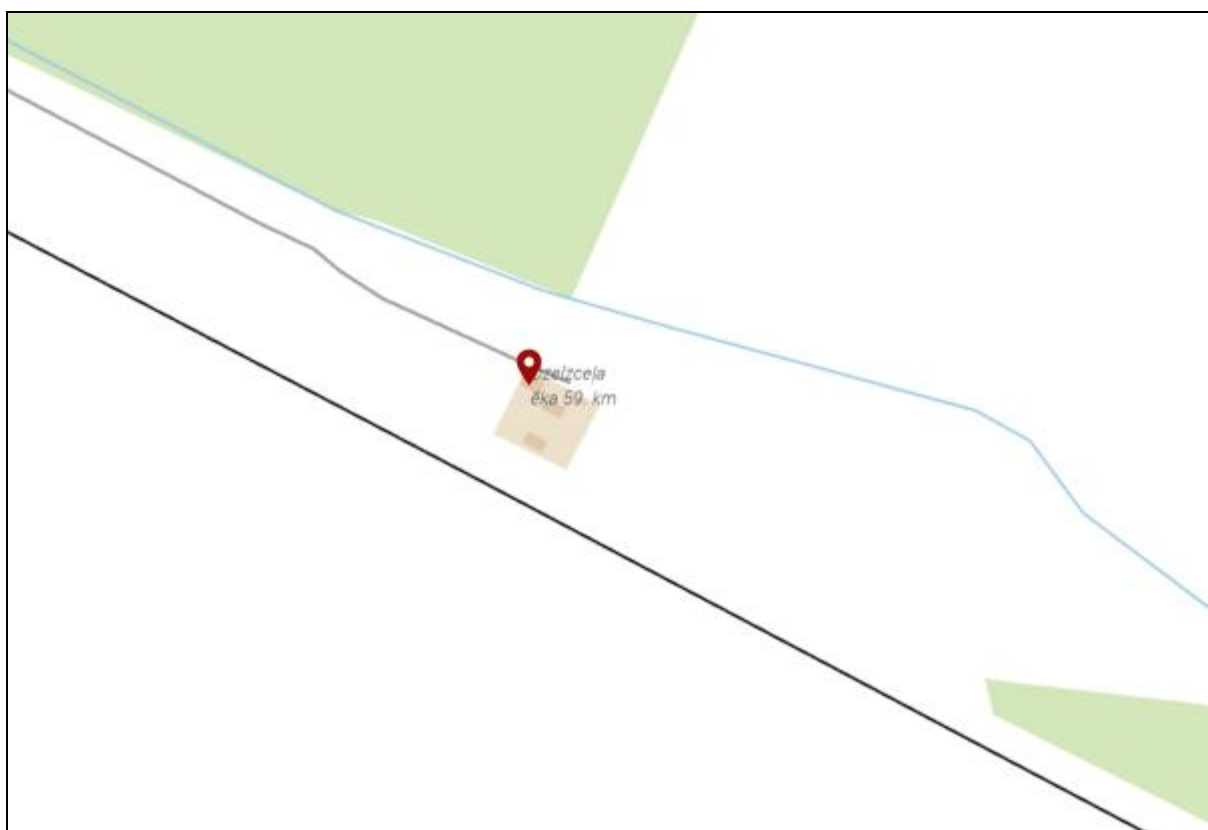
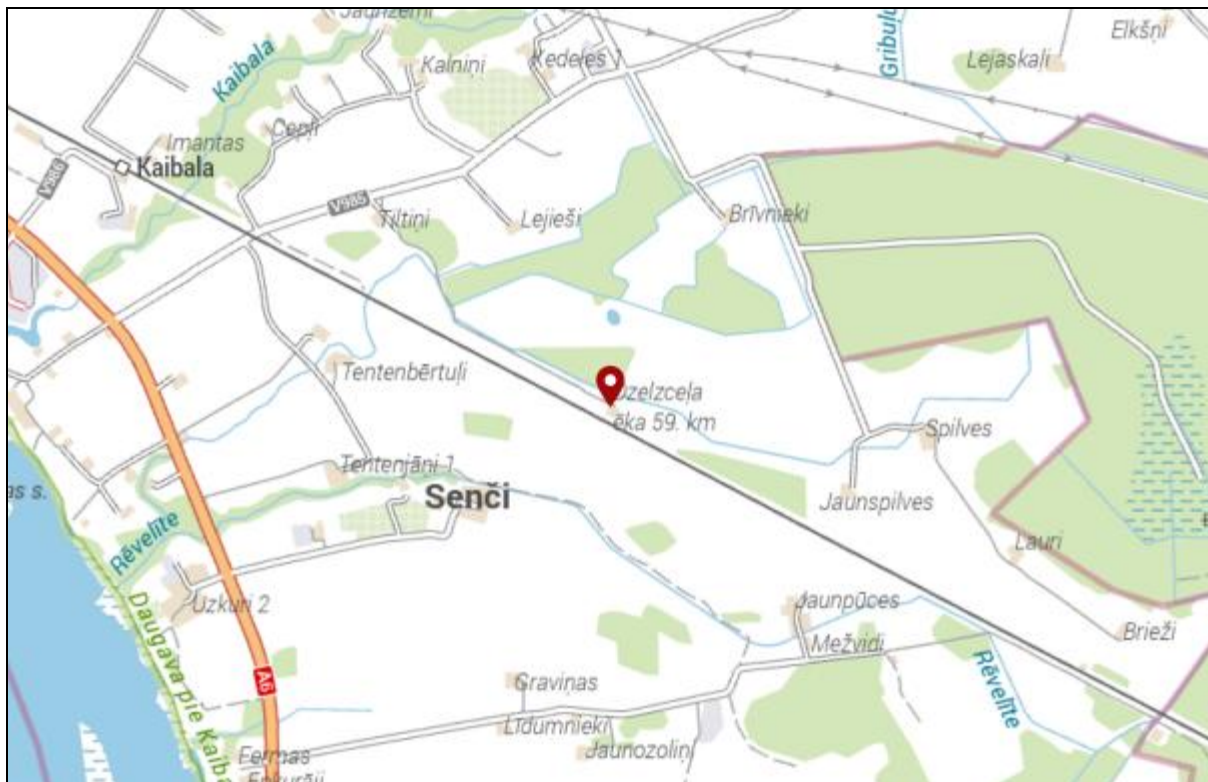
Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis "Dzelzceļa ēka 59.km" - 1, Lielvārdes pagasts, Ogres novads, LV-5070
Kadastra Nr.:	7433 900 0321
Īpašnieks:	INGA GROJERA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Lielvārdes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1472 1
Kopējā platība:	30,1 m ²
Novietojums ēkā:	1/1
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 iespējamaī pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Vērsta uzturlīdzekļu parāda piedziņa Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas labā. <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:	1 200,- EUR (Viens tūkstotis divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 21.jūlija
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



Novērtējamais īpašums



Piebraucamais ceļš



Novērtējamais īpašums



Novērtējamais īpašums



Novērtējamais īpašums



Uz īpašuma esošās būves



Divu dzīvokļu mājas



Kūts



Divu dzīvokļu mājas



Divu dzīvokļu mājas



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Divu dzīvokļu mājas un pieguļošais zemes gabals



Divu dzīvokļu mājas



Divu dzīvokļu mājas



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni