

Nekustamā īpašuma



**“Lauči” - 5, Tome, Tomes pagasts,
Ogres novads, LV-5020**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Gunitai Gruziņai-Vancevičiai**

2025. gada 10. aprīlī

Par nekustamā īpašuma

“Lauči” - 5, Tome, Tomes pagasts, Ogres novads, LV-5020

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 **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **30,0 m²** (VZD – 24,9 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **300/2227** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tomes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **395 - 5** ar kadastra Nr. **7429 900 0022**.

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 29.martā**.

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:

400,- EUR
(Četri 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

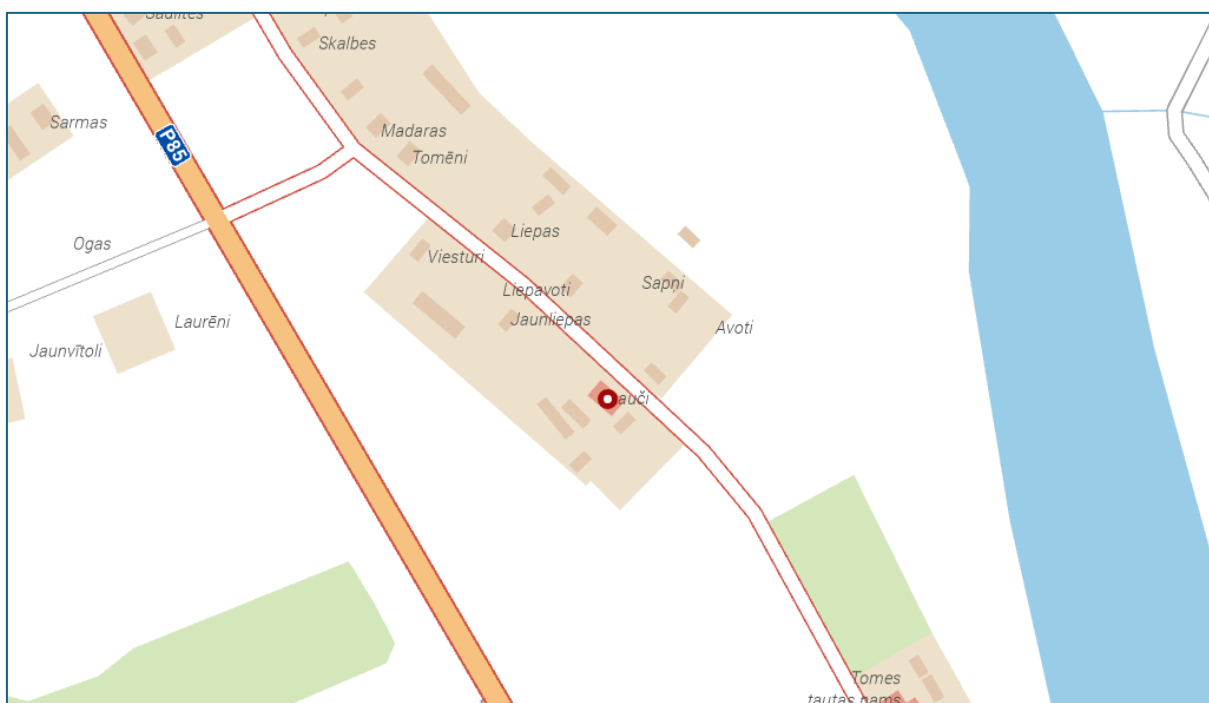
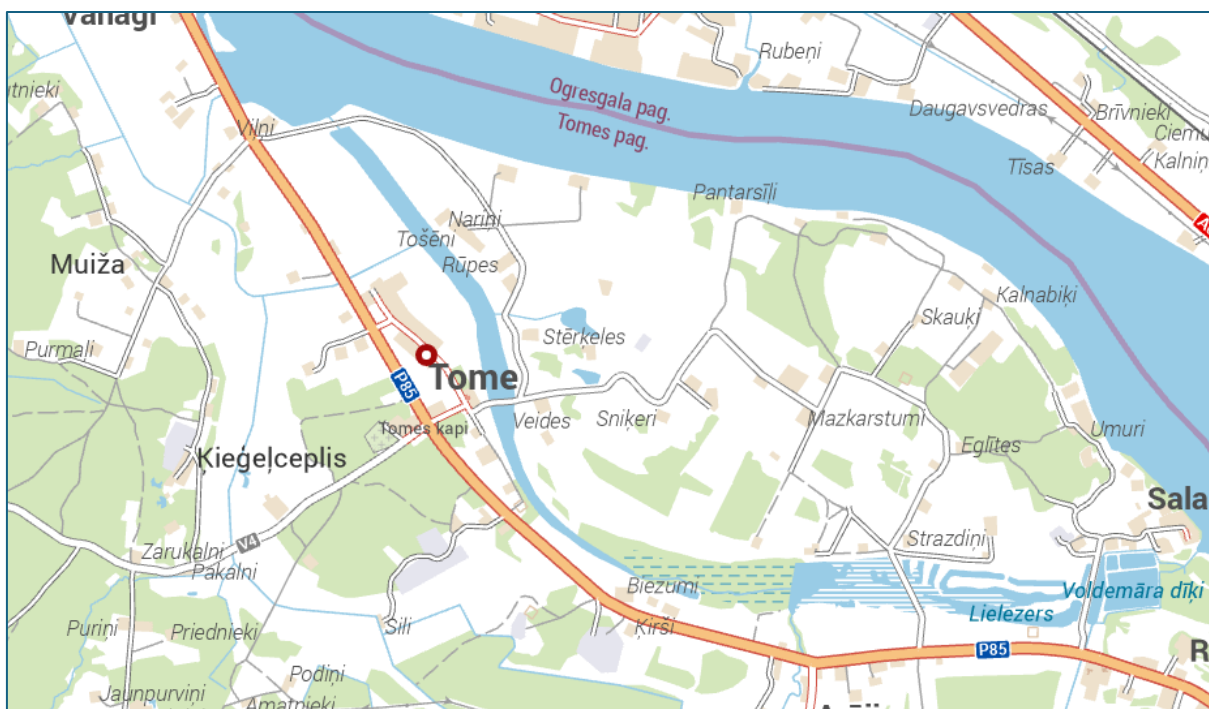
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis "Lauči" - 5, Tome, Tomes pagasts, Ogres novads, LV-5020
Kadastra Nr.:	74299000022
Īpašnieks:	Marija Kaulakane Bezmantinieka manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Tomes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 395 - 5
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā - 30,0 m ² VZD reģistrētā - 24,9 m ²
Novietojums ēkā:	2/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruzīņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	400,- EUR (Četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 29.martā
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. - Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam. - Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrētas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu un pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Valsts nekustamo īpašumu Kadastra informācijas sistēmā īpašuma sastāvā ir uzrādīta arī domājamā daļa no zemes. Vērtējumā par pamatu tiek ņemts īpašuma sastāvs kāds reģistrēts zemesgrāmatu nodaļā – dzīvokļa īpašums un domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.

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 fasāde ar dzīvokļa logu



Ēkas fasāde



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Ēkas ardurvis

Ēkas īss apraksts

Ēkas/projekta īss apraksts:	Pirmskara laikā celta ķieģeļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens) Dzīvoklim ir reģistrēts tikai elektrības pieslēgums

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	664,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	1200,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	24,9
Kopējā platība, m ² :		24,9

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.

Zemesgrāmatas nodaļījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.