

Nekustamā īpašuma



Zinību ielā 6 dz. 6, Ogrē, Ogres novadā

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 29. oktobrī

Par nekustamā īpašuma

Zinību iela 6 dz. 6, Ogre, Ogres novads

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 **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **45,3 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **459/2526** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7401 003 0185 001), 3 palīgēkām (kadastra apzīmējumi 7401 003 0185 002, 7401 003 0185 003 un 7401 003 0185 004 – pagrabs un 2 šķūņi) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7401 003 0185), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1694 6** ar kadastra Nr. **7401 900 7773**.

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 16. oktobrī**.

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:

13 200,- EUR**(Trīspadsmit 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**

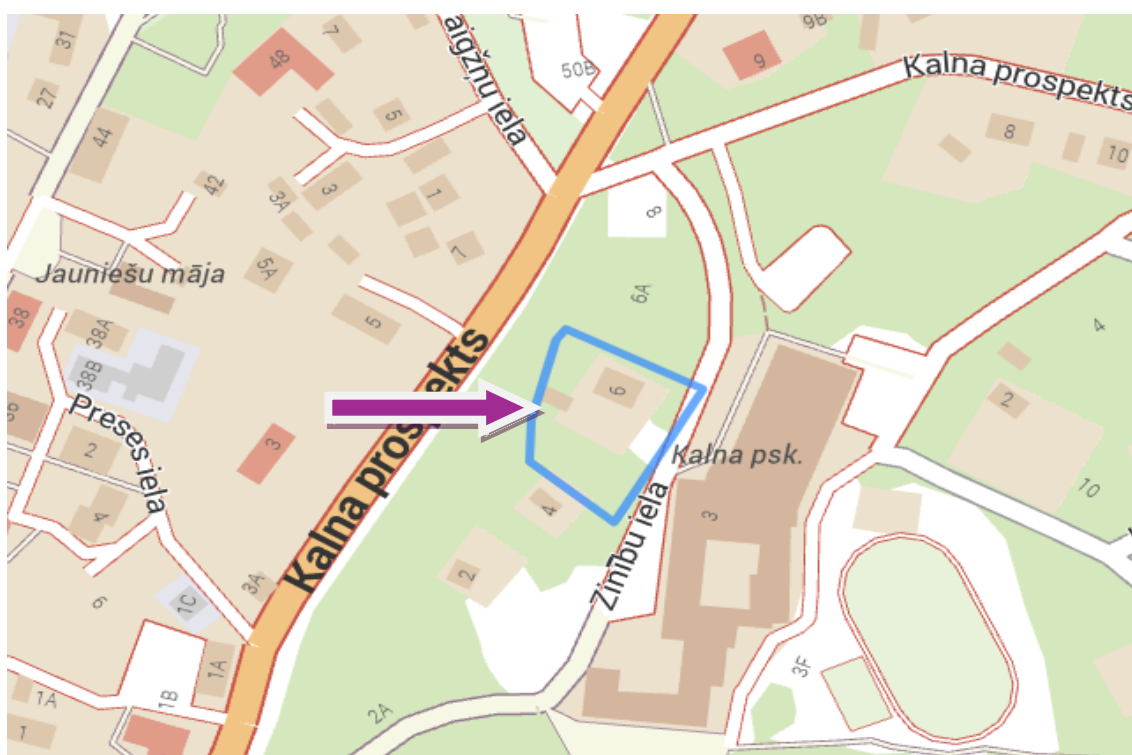
Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Divistabu dzīvoklis Zinību iela 6 dz. 6, Ogre, Ogres novads	
Kadastra Nr.:		7401 900 7773	
Īpašnieks:		EDĪTE BOIKO	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1694 6	
Kopējā platība:		45,3 m²	
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:		- Noteikts aizliegums bez SIA "FZ CAPITAL" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa, kā arī tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: MULTITUDE BANK P.L.C. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "FZ CAPITAL" <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:		13 200,- EUR (Trīspadsmit tūkstoši divi simti euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 16.oktobrī	
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 apmierinošā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.	

Novietnes plāns



Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Zinību iela 6 dz. 6, Ogres, Ogres novads

Foto attēli



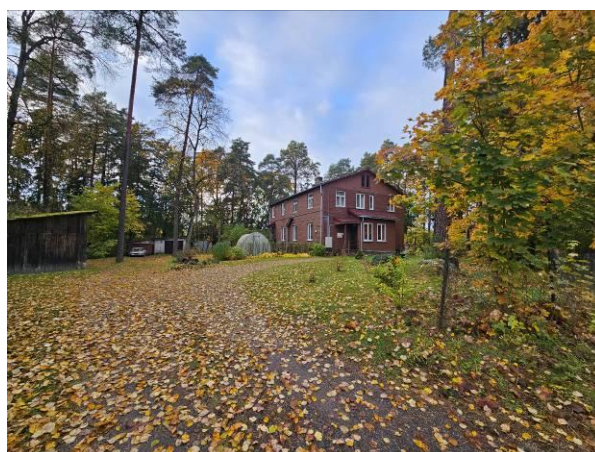
Piebraucamais ceļš



Apkārtne



Iebrauktuve pagalmā



Pagalms



Fasāde



Pagalms