

Nekustamā īpašuma



**Grīvas prospektā 29 - 11, Ogrē,
Ogres novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 16. janvārī

Par nekustamā īpašuma

Grīvas prospekts 29 - 11, 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 **46,47 m²** (VZD – 53,1 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4977/589616** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7401 001 0018 021), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ogres pilsētas** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **589 – 11** ar kadastra Nr. **7401 900 6253**.

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 piespiedības. (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 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:

33 700,- EUR**(Trīsdesmit trīs tūkstoši septiņi 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 Grīvas prospekts 29 - 11, Ogre, Ogres novads
Kadastra Nr.:	7401 900 6253
Īpašnieks:	ERLENS ČIVČS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 589 - 11
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 46,57m² VZD reģistrētā – 53,1 m²
Novietojums ēkā:	4/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, iekļāt, patapināt vai citādi apgrūtināt ar lietu un saistību tiesībām, un noteikt cita veida apgrūtinājumus. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "B2 Impact". - Vērsta 3 piedziņa. Piedzinējs: SIA "GS Core". - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "West Kredit". <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:	33 700,- EUR (Trīsdesmit trīs tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 15.janvārī
Piezīmes:	- 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 iekšējās pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Zemesgrāmatas nodalījumā 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.

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: Grīvas prospekts 29 - 11, OGRE, Ogres novads

Foto attēli



Ēkas fasāde



Piebraucamais ceļš



Ieeja kāpņu telpā



Ieeja kāpņu telpā



Pagalms



Pagalms



Apkārtne



Apkārtne

Novērtējamais īpašums: Grīvas prospekts 29 - 11, Ogre, Ogres novads