

Nekustamā īpašuma



**"Steigas 3" - 4, Ogresgals, Ogresgala
pagasts, Ogres novads, LV-5041**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Gunitai Gruziņai-Vancevičai**

2026. gada 19. februārī

Par nekustamā īpašuma

"Steigas 3" - 4, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads, LV-5041

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 **47,9 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **479/8035** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un šķūņa (kadastra apzīmējumi 7480 004 0917 001 un 7480 004 0917 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 7480 004 0917), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ogresgala pagasta** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **100000001132 – 4** ar kadastra Nr. **7480 900 0140**.

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 18. februārī**.

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:

16'400,- EUR**(sešpadsmi tūkstoši četri simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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 "Steigas 3" - 4, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads, LV-5041
Kadastra Nr.:	7480 900 0140
Īpašnieks:	ILMĀRS JURĢIS (miris) <i>Nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta.</i>
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000001132 - 4
Kopējā platība:	47,9 m²
Novietojums ēkā:	2/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	16'400,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026. gada 18. februārī
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 apmierinoši / sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

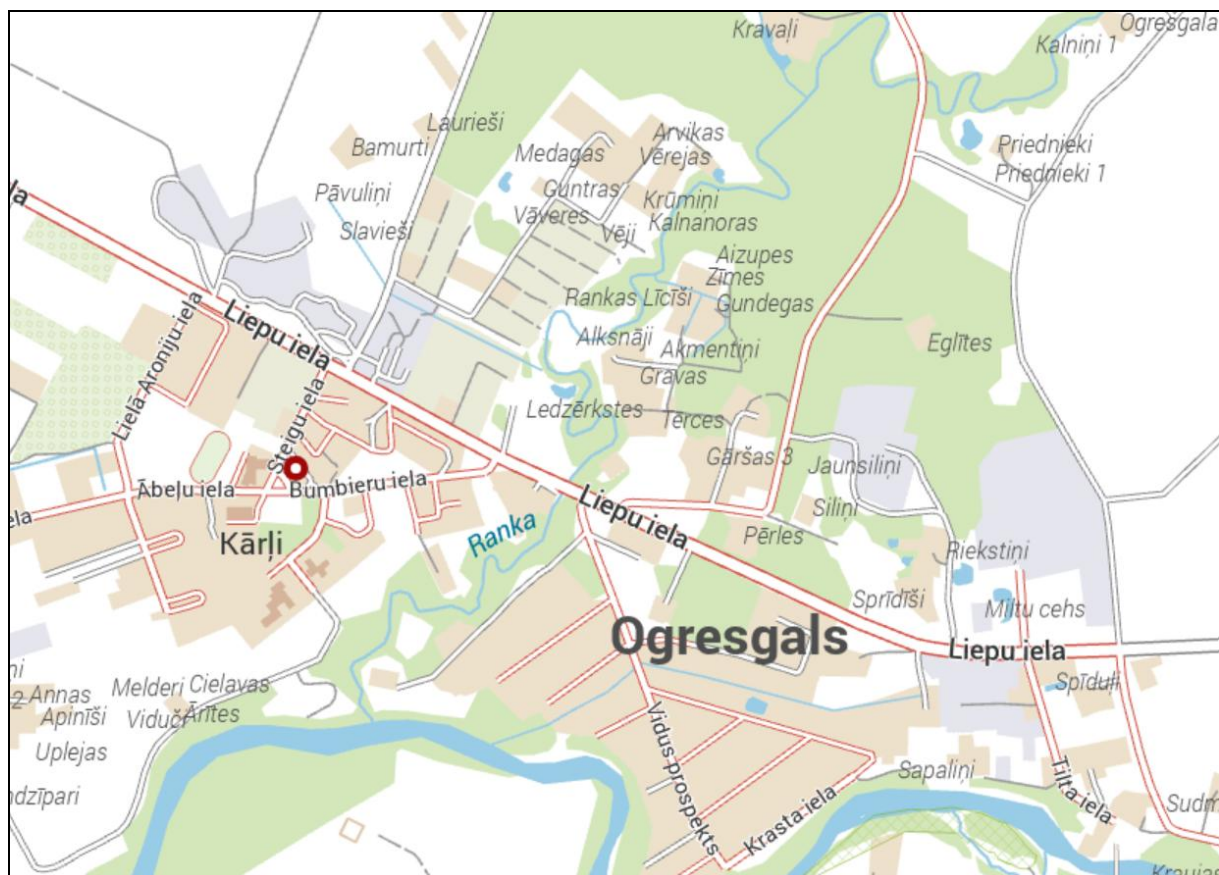
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Steigas 3" - 4, Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Steigas 3" - 4, Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Ēkas adreses plāksnīte



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Novērtējamā dzīvokļa ieejas durvis

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laikā celta silikātķieģeļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Nomainītas kāpņu telpas ārdurvis, ielikti PVC logi kāpņu telpa
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	5'214,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	14'899,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.7

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	6.5	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	6.6	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.6	-

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 iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinoši / sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.