

DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA – NR.43
SKOLAS IELĀ 7, OGRĒ,
OGRES NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS

LR Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.37 Cien. ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI Gunitai Gruziņai-Vancevičas kundzei

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16667/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.43 Skolas ielā 7, Ogrē, Ogres novadā, kadastra Nr.7401 900 2992, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 299/215817 domājamās daļas no būves, kad.apz. 7401 001 0020 006, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana izsoles vajadzībām.
Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta piespiedu pārdošanas vērtība 19.10.2026 varētu būt:

18 900 EUR (astoņpadsmit tūkstoši deviņi simti *euro*)

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.
Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība. Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).
Terminu „Piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.19.1)
Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.
Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „Eiroeksperts" _____ Vilis Žuromskis
Valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā Nr.1

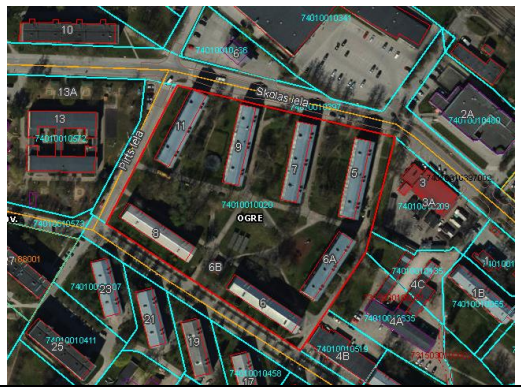
Indra Plinte-Gaižute 26307737

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 43. Kopīpašuma domājamās daļas no būves Skolas ielā 7, Ogrē, Ogres novadā, LV-5001.
Kadastra numurs	7401 900 2992.
Vērtēšanas datums	19.10.2026.
Darba uzdevums	Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana izsoles vajadzībām.
Īpašumtiesības un sastāvs	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir VERA KĀRKLIŅA. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 299/215817 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 7401 001 0020 006.  Piebraukšana vērtējamajam objektam pa pašvaldības īpašumā esošām ielām.
Apgrūtinājumi	*Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta piedziņa.* Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ogres Namsaimnieks", reģistrācijas numurs 40103941081. Tiesu izpildītājs: Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.37 zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa-Vanceviča. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. **Pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī ir visas dzīvošanas funkcijai nepieciešamās labierīcības un labiekārtojums.**
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Nodalījuma noraksta kopija. VZD kadastra pārlūka informatīvā izdruka www.kadastrs.lv.
Piezīmes	Zemesgabala d/d zem daudzdzīvokļu mājas neietilpst īpašuma sastāvā. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja saistīta ar zemesgabalu Ogrē, Ogres novadā, ar kad.apz. 7401 001 0020. Zemes īpašuma tiesības reģistrētas fiziskai personai.



Papildus informācija	Vērtēšanas dienā iekļūšana novērtējamajā objektā nebija iespējama un netika nodrošināta. Iekštelpas netika apsekotas un objekta apskates brīdī nav zināms vai dzīvoklī ir nelikumīgas būvniecības pazīmes. Līdz ar to vērtētājs nevar konstatēt precīzu telpu iekšējo stāvokli, bet, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus (ēkas fasāde, logi un ārdurvis), tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī ir visas dzīvošanas funkcijai nepieciešamās labierīcības un labiekārtojums. Objekta apsekošana tika veikta apsekojot īpašumu tā atrašanās vietā, no ārpuses, kā arī ir apskatīta objekta būves fasāde un tās pieguļošā teritorija.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Indra Plinte-Gaižute, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā.
Vērtējamā objekta apskati veica	19.10.2026.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Ēka atrodas Ogres pilsētas teritorijā, Skolas ielā. Tuvumā atrodas veikali, Ogres tirgus, sporta halle, stacija, autoosta.

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	1965.gadā celta ķieģeļu mūra ēka	**Koplietošanas telpu stāvoklis**	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	**Stāvu skaits ēkā**	5
		Stāvs dzīvoklim	2

Dzīvokļa apraksts:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Pieņemts slikts.
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Pie ēkas gala sienas.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	

Istabu skaits	1	**Kopējā platība**	29.9 m^2
Izolētu istabu skaits	1	**Dzīvojamā platība**	18.7 m^2
Ārtelpu platība	nav	**Piezīmes**	

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Centrālā kanalizācija	☒
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☒	Gāzes apgāde	☒
Slēdzama kāpņu telpa	☒	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Metāla durvis dzīvoklim	☐	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu raksturojums:

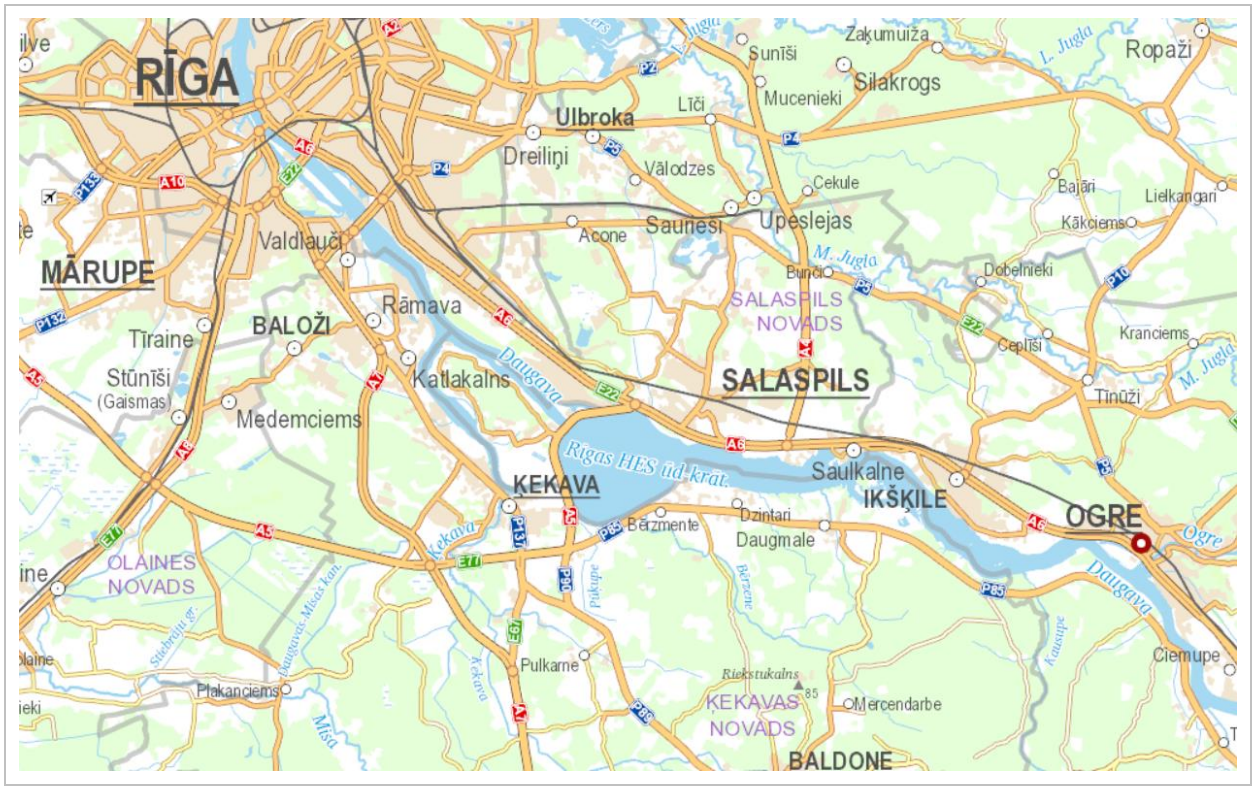
Telpu numurs	Telpas	Platība, m²	Apdares raksturojums
1.	Istaba	18.7	Vērtētājam netika nodrošināta iespēja dzīvokli apskatīt. Dzīvoklim ir koka logi un ārdurvis – sliktā tehniskā stāvoklī.
2.	Virtuve	5.4	
3.	Vannas istaba	2.2	
4.	Gaitenis	3.6	

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Ogres novads, Ogres pilsēta, Skolas iela.
Izvietojums apdzīvotā vietā	Ēka atrodas pilsētas centrālajā daļā.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Autobuss, vilciens. Transporta nodrošinājums ļoti labs.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Maxima, t/c "Dauga", Rimi, Ogres tirgus.
Cita, būtiska, informācija	

Ēkas apkārtne	Apkārtējo apbūvi raksturo daudzdzīvokļu nami, Ogres tirgus.
Automašīnas novietnes iespējas	Neapsargājamā autostāvvietā, ielas malā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: karte.balticmaps.eu



Avots: karte.balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



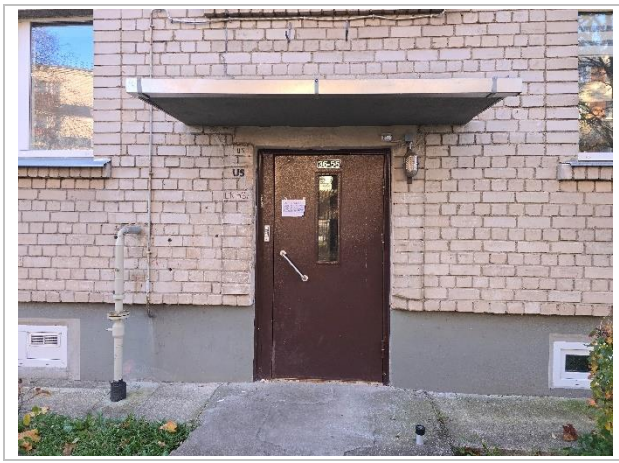
Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



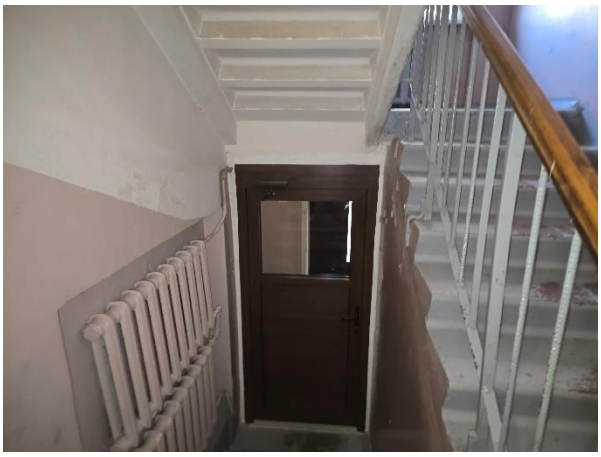
Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Koplietošanas telpas



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa logi



Dzīvokļa logi

NOVĒRTĒŠANA:
- nekustamā īpašuma:
  - dzīvokļu
  - dzīvojamo māju
  - zemesgabalu
  - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:
- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:
- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:
- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
  for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:
- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:
- real estate development, sellside and buyside consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:
- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интелектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:
- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:
- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

☎ **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:
Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no: Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija, rev, RICS, NACVA