

## Nekustamā īpašuma



**Skolas ielā 10 dz. 58, Ogrē, Ogres nov.**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 29. aprīlī

Par nekustamā īpašuma  
**Skolas iela 10-58, 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 **trīsistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **62.15 m<sup>2</sup>** (VZD - 69.3 m<sup>2</sup>), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **6215/297423** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7401 001 0019002), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ogres pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **583 – 58** ar kadastra Nr. **7401 900 5694**.

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 **2026.gada 27.aprīlī**.

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:

**38 000,- EUR**  
**(trīsdesmit atsoņi tūkstoši 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.

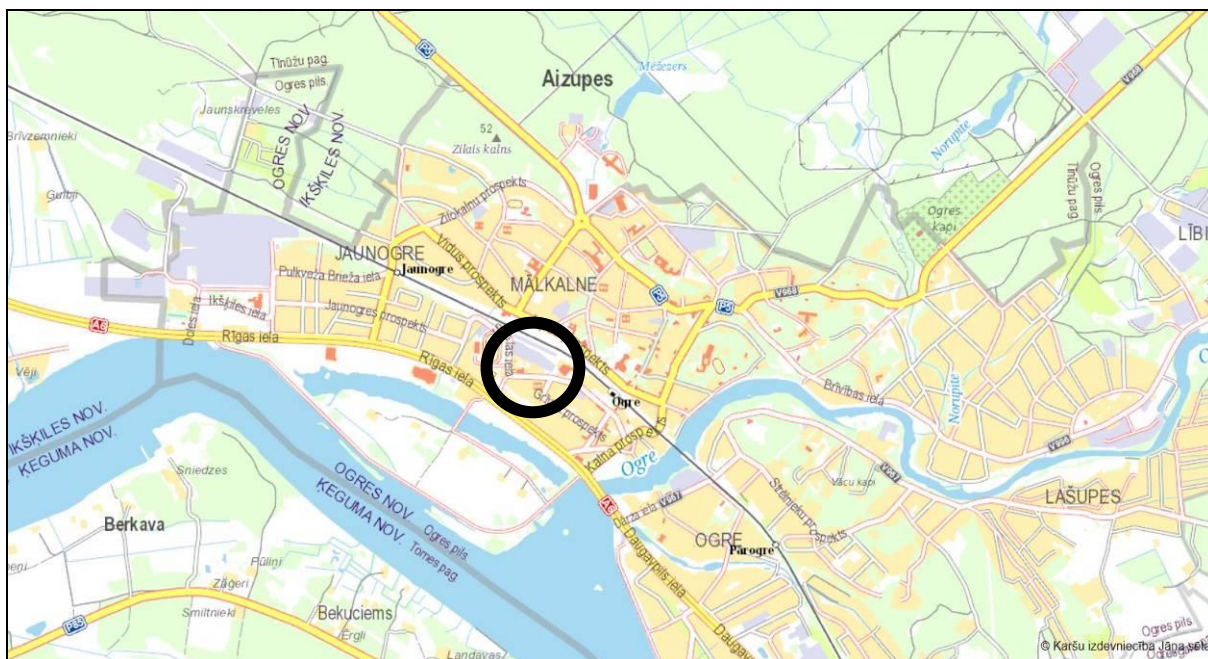
Ar cieņu,

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

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Trīsistabu dzīvoklis Skolas iela 10 - 58, Ogre, Ogres nov.
<b>Kadastra Nr.:</b>	7401 900 5694
<b>Īpašnieks:</b>	JĀNIS KRAVALIS
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas Ogres pilsētaszemesgrāmatas nodalījumā Nr. 583 - 58
<b>Kopējā platība:</b>	Zemesgrāmatā reģistrētā - 62.15 m <sup>2</sup> VZD reģistrētā - 69.3 m <sup>2</sup>
<b>Novietojums ēkā:</b>	5/5
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruzīņa-Vanceviča
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vērsta piedziņa, ar noteiktām piedzinēja tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ogres Namsaimnieks".</li> </ul> <p><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 liegta atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība:</b>	<b>38 000,- EUR</b> (trīsdesmit astoņi tūkstoši euro)
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	2026.gada 27.aprīlī
<b>Piezīmes:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 iekšējo pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</li> <li>Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li> <li>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.</li> </ul>

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Skolas iela 10 - 58, Ogre, Ogres nov.

## Foto attēli



Apkārtne



Piebraucamais ceļš



Skats no Skolas ielas



Apkārtne



Pagalms



Ieeja kāpņu telpā

## Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	103.sērijas ēka
Stāvu skaits ēkā:	5 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Nomainīti kāpņu telpas logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	16 494,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	41 731,- EUR

## Dzīvokļa īss apraksts

<b>Stāvs ēkā:</b>	<b>5.</b>	
<b>Griestu augstums:</b>	<b>2.5 m</b>	
<b>Telpu nosaukums</b>	<b>Telpas Nr.</b>	<b>Platība, m<sup>2</sup></b>
Istaba	Nr. 1	11.0
Istaba	Nr. 2	13.2
Istaba	Nr. 3	17.8
Virtuve	Nr. 4	6.8
Gaitenis	Nr. 5	7.9
Vannas istaba	Nr. 6	2.7
Tualete	Nr. 7	1.1
Skapis	Nr. 8	0.9
Skapis	Nr. 9	0.6
Skapis	Nr. 10	0.3
Lodžija	Nr. 11	7.0
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>		<b>69.3</b>

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.

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.