

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



"Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2025. gada 15. decembrī

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
"Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov
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. Novērtējamais objekts ir **1/2 domājamās daļas no viengimeņu dzīvojamās mājas 244,0 m²** platībā un divām palīgēkām (kūts, saimniecības ēka) ar kopējo platību 112,6 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000413460** ar kadastra Nr. **80705170001**. Ēkas saistītas ar zemes gabalu ar kopējo platību 0,3574 ha, kadastra apzīmējums 8070 017 0046. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas un neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

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 piespiedšanas. (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 12.decembrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

2 200,- EUR
(Divi tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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:		1/2 domājamās daļas no īpašuma "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Kadastra Nr.:		8070 517 0001
Īpašnieks:		- Natalja Bogaka: ½ d.d. - Kirils Dementjevs: ½ d.d.
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000413460
Zemes platība:		Nav īpašuma sastāvā
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		2
Dzīvojamās mājas platība:		244,0 m ²
Palīgēku (kūts, saimniecības ēka) kopējā platība:		112,6 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Atzīme - KIRILAM DEMENTJEVAM, piederošā 1/2 domājamā daļa atzīta par bezmantinieka mantu un piekrīt valstij vai pašvaldībai.	
1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:		2 200,- EUR (Divi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 12.decembrī
Piezīmes:	- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un tehnisko stāvokli. - Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir ļoti sliktā stāvoklī tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.	

Novērtējamais īpašums: "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov

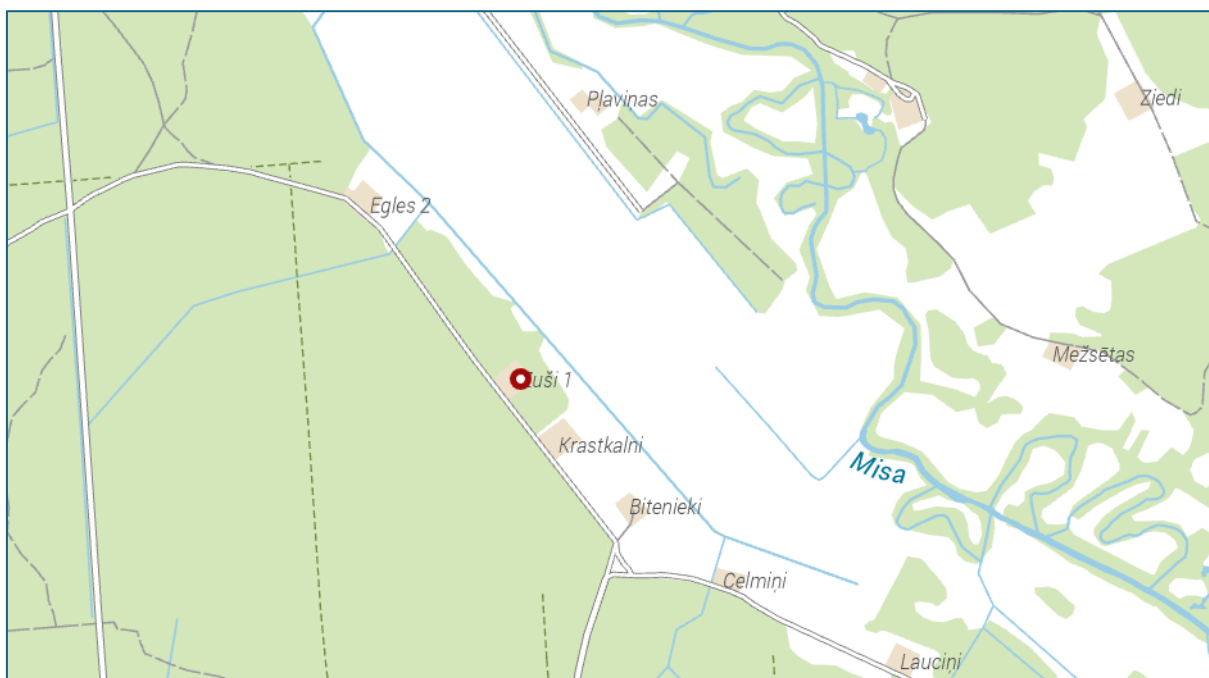
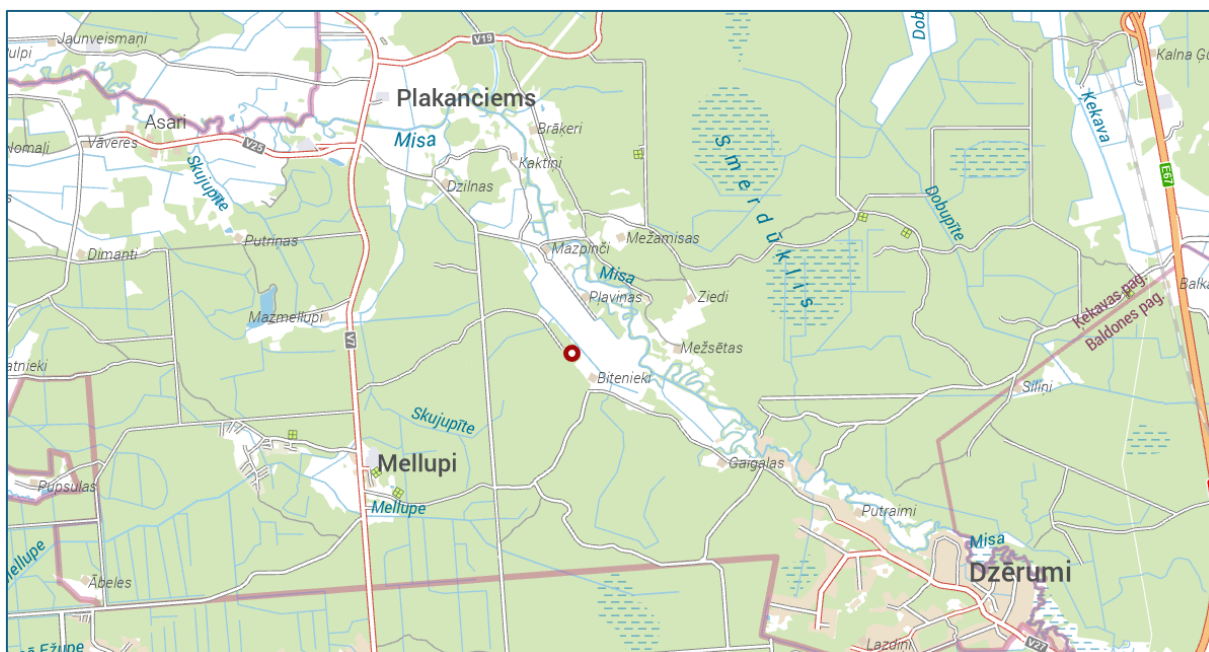
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov

Ar īpašumu saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



 - Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Pēc VZD kadastra datiem zemes gabals pieder Latvijas valstij

Novērtējamais īpašums: "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov

Foto attēli

Foto fiksācijas punkts Nr. 1



Foto fiksācijas punkts Nr. 2



Novērtējamais īpašums: "Zuši 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov