

Nekustamā īpašuma



**"Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-2111**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 04. septembrī

Par nekustamā īpašuma
"Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111
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 **zemes gabaliem 886 m²** platībā (kadastra apzīmējumu 8070 003 0310 un kadastra apzīmējumu 8070 003 0311), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000466699** ar kadastra Nr. **8070 003 0310**.

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 18.augustā**.

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:

2'900,- EUR
(divi tūkstoši deviņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus 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:	"Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111
Kadastra Nr.:	8070 003 0310
Īpašnieks:	JULIĀNS BROKS (miris)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000466699
Kopējā platība:	886 m² t.sk.: 299 m ² (zg ar kad. apz. 8070 003 0310) t.sk.: 587 m ² (zg ar kad. apz. 8070 003 0311)
Esošais izmantošanas veids:	Neapbūvēts zemes gabals
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Inženiertehniskā infrastruktūra
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. - Atzīme - uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0311, atrodas nenoskaidrotas piederības ēka (kadastra apzīmējums 80700030311001) - Atzīme - ceļa servitūta teritorija (zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0310). - Atzīme - ceļa servitūta teritorija (zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0311). <u>Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0310:</u> - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju <u>Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0310:</u> - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju

Piespiedu pārdošanas vērtība:		2'900,- EUR (divi tūkstoši deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 18.augustā
Piezīmes:	• Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma zemes robežu plāna kopija, tādēļ vērtētāji izmanto publiski pieejamo Valsts zemes dienesta Kadastra kartes informāciju. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja novērtējamā īpašuma apskati dabā, tādēļ novērtētāji to veica patstāvīgi. • Attiecībā uz nekustamo īpašumu 'Zaļenieki' (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 003 0311; VZD reģistrētā adrese: 'Salenieki', Krustkalni, Ķekavas pag., Ķekavas nov.), piekļuve objektam nav tikusi nodrošināta. Piekļūšana zemes gabalam caur piebraucamo ceļu 'Mazā Kokaiņu iela' ir liegta uzstādītā žoga dēļ. Visi dokumentā ietvertie fotofiksācijas materiāli ir iegūti no pieejamās teritorijas robežas (žoga puses).	

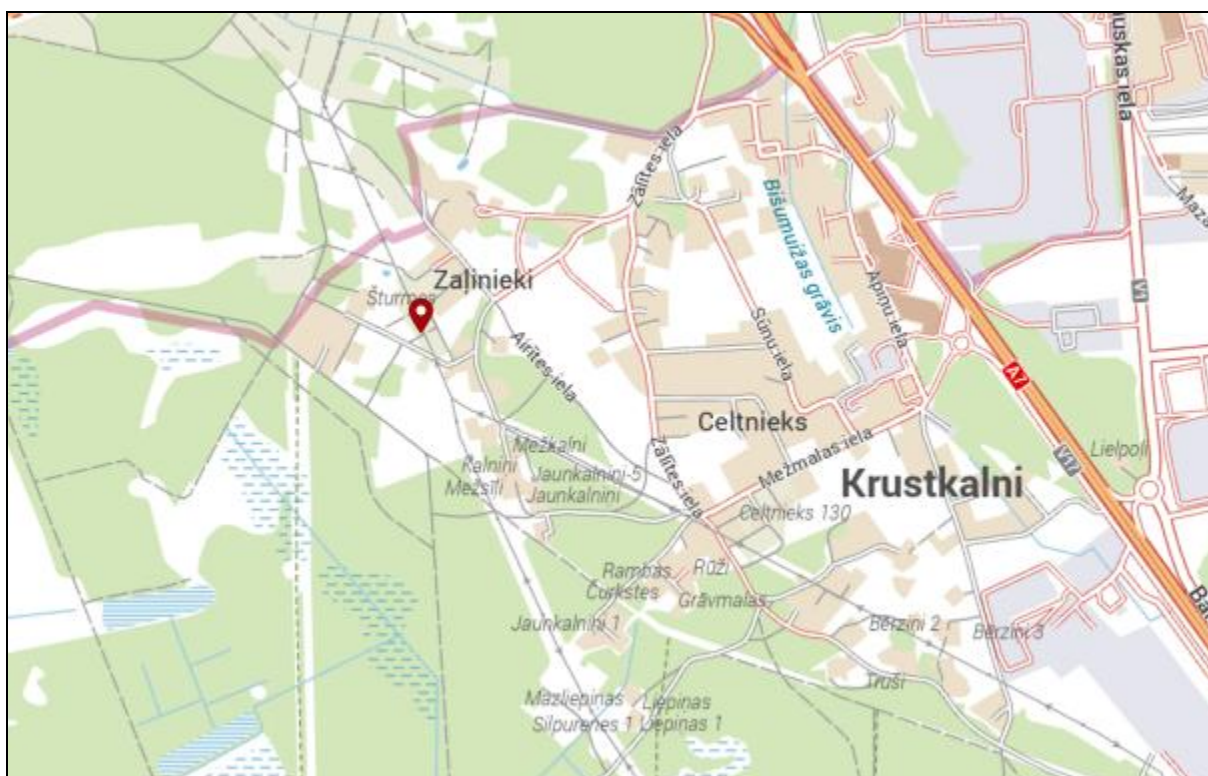
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

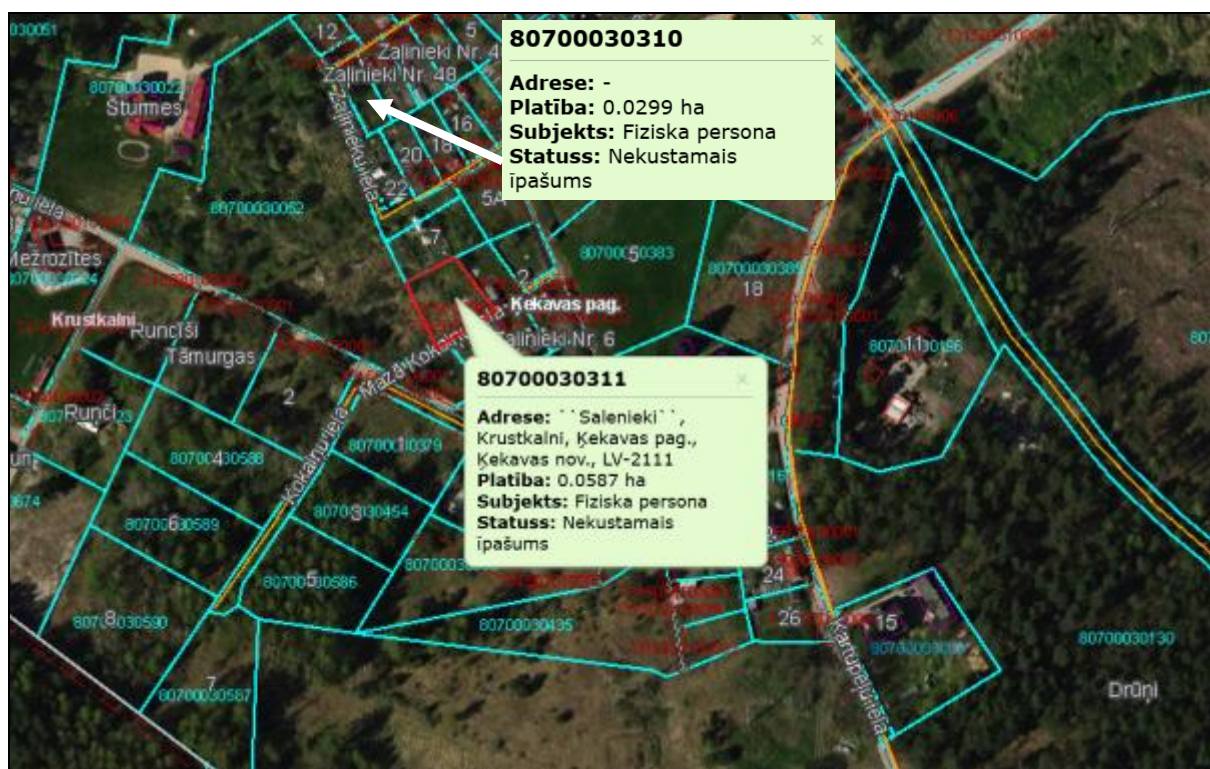
Situācijas plāns



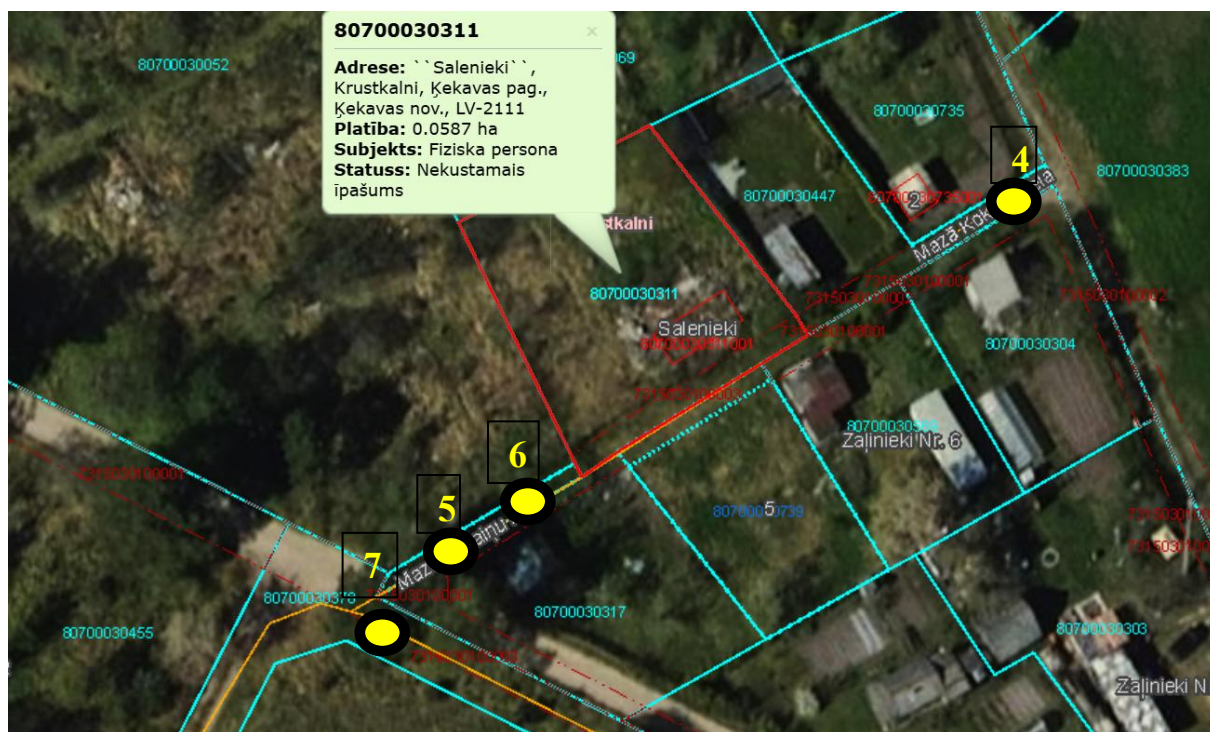
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Novērtējamais īpašums: "Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111



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

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Foto attēli

Foto fiksācijas zemes gabalam (kadastra apzīmējums 8070 003 0311)

Foto fiksācijas punkts Nr. 4



Piebraucamais ceļš pie zemes gabala
“Salenieki”



Piebraucamais ceļš pie zemes gabala
“Salenieki”

Novērtējamais īpašums: "Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Foto fiksācijas punkts Nr. 5



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala
"Salenieki"**



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Novērtējamais zemes gabals

Foto fiksācijas punkts Nr. 6



Novērtējamais zemes gabals



Vārti kas bloķē piekļūšanu pie zemes gabala



Mazā Kokaiņu iela



Novērtējamais zemes gabals



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala
"Salenieki"**



Novērtējamais zemes gabals



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals

Foto fiksācijas punkts Nr. 7



Piebraucamais ceļš

Foto fiksāžas zemes gabalam (kadastra apzīmējums 8070 003 0310)

Foto fiksāžas punkts Nr. 1



Novērtējamais zemes gabals



**Piebraucamais ceļš pie zemes gabala
(kad. apz. 8070 003 0310)**



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals

Foto fiksāžas punkts Nr. 2



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals

Novērtējamais īpašums: "Zaļinieki Nr. 49/11", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Foto fiksācijas punkts Nr. 3



Novērtējamais zemes gabals un pašvaldības zeme



Novērtējamais zemes gabals