

Nekustamā īpašuma



**Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā,
“Jaunbērzāji”**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts
tiesu izpildītājs Andris Spore**

2026. gada 19. augustā

Par nekustamā īpašuma

Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, “Jaunbērziņi”
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 **1 (viena) zemes gabala 5,39 ha** platībā, kur atrodas smilts, aleirīta karjers izstrādes stadijā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta** zemesgrāmatas nodaļā Nr. **1000 0000 9549** ar kadastra Nr. **8070 012 0261**.

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 11. 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:

84`500,- EUR**(Astoņdesmit četri tūkstoši pieci 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:		Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērzāji"
Kadastra Nr.:		8070 012 0261
Īpašnieks:		SERGEJS SARATOVS
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0000 9549
Zemes platība:		5,39 ha
Zemes sadalījums:	5,39 ha, t.sk.: Pārejās zemes (derīgo izrakteņu atradne) – 5,39 ha.	
Derīgo izrakteņu atradnes īss raksturojums:	<u>Saskaņā ar publiski pieejamiem LVGMC datiem:</u> <u>Kopējā krāja – 434,209 tūkst m³, t.sk.:</u> - Smilts, aleirīta karjers izstrādes stadijā ar 304,249 tūkst. m³ (Ar sākotnējo krāju - 446,04 tūkst. m³) smilts, 129,96 tūkst. m³ (Ar sākotnējo krāju - 161,96 tūkst. m³) aleirīta krāju (smilts/aleirīta atradne „Jaunbērzāji”, - Derīgo izrakteņu atradnes pasē un DI ieguves limita no 2019. gada 02.janvāra līdz 2044.gada 01.janvārim, norādītie apjomi ir vienādi. <u>Aprēķinos tiek izmantoti derīgo izrakteņu limita dati un balstās uz tekošajiem resursu publicētiem datiem, kuri ir vienīgie pieejamie dati par resursu apjomiem, kurus objektīvi uz novērtēšanas datumu dabā nav iespējams pārbaudīt, līdz ar ko aprēķinātā vērtība var tikt pārskatīta atbilstoši pieejamai informācijai/dokumentācijai par faktiskajiem resursu apjomiem dabā.</u>	
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore	
Esošais izmantošanas veids:	Derīgo izrakteņu atradne izstrādes stadijā (smilts un aleirīta karjers), apsekošanas brīdī: notiek izstrādes darbi	
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:		
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē	
Apgrūtinājumi:	3.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361.¹ pantu. 3.2. Pamats: Valsts policijas Zemgales reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas organizētās noziedzības un noziegumu ekonomiskās jomā apkarošanas nodaļas 2019.gada 16.aprīļa lēmums par aresta uzlikšanu mantai, kuru 2019.gada 16.aprīlī apstiprinājusi Zemgales rajona tiesas tiesnese. <i>Žurn. Nr. 300004845412, lēmums 29.04.2019., tiesnese Indra Kreicberga</i> 5.1. Atzīme - vērsta piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts meža dienests, reģistrācijas numurs 90000057795. 5.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2026.gada 29.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības Babītes nodaļas 2020.gada 29.jūnija lēmums Nr. 12T/AJ012188. <i>Žurn. Nr. 300008569130, lēmums 19.05.2026., tiesnese Sandra Zeire</i> 6.1. Atzīme Nr. 4.1, 4.2 (žurnāla Nr. 300005868062, 26.04.2023) dzēsta. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Krukas 2026.gada 11.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008576020, lēmums 19.05.2026., tiesnese Sandra Zeire</i> <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>	

Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērzāji"

1.1. Atzīme-servitūta ceļš 190,0 m par labu saimniecībai Bērzāji.
 1.2. Pamats: 1998. gada 28. augusta Ķekavas pagasta zemes komisijas lēmums Nr. 1/5.
 Žurn. Nr. 300000043377, lēmums 05.07.2001., tiesnese Viviāna Zīpa

Apraksts	Platība	Mērv.
ceļa servitūta teritorija	0.0600	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0575	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0575	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0575	ha

Piespiedu pārdošanas vērtība:

84`500,- EUR
 (Astoņdesmit četri tūkstoši pieci simti euro)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:

2026. gada 11.augustā

Piezīmes:

- Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīgi apgrūtinājumi un platība nekā LR VZD Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemti apgrūtinājumi un platība, kas uzrādīta LR VZD Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.
- Novērtējumā uzrādītie resursu apjomi balstās uz LVĢMC tekošajiem resursu izstrādes datiem, kuri ir vienīgie pieejamie dati par resursu apjomiem, kurus objektīvi uz novērtēšanas datumu dabā nav iespējams pārbaudīt, līdz ar ko aprēķinātā vērtība var tikt pārskatīta atbilstoši pieejamai informācijai/dokumentācijai par faktiskajiem resursu apjomiem dabā.

Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērzāji"

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, “Jaunbērzāji”

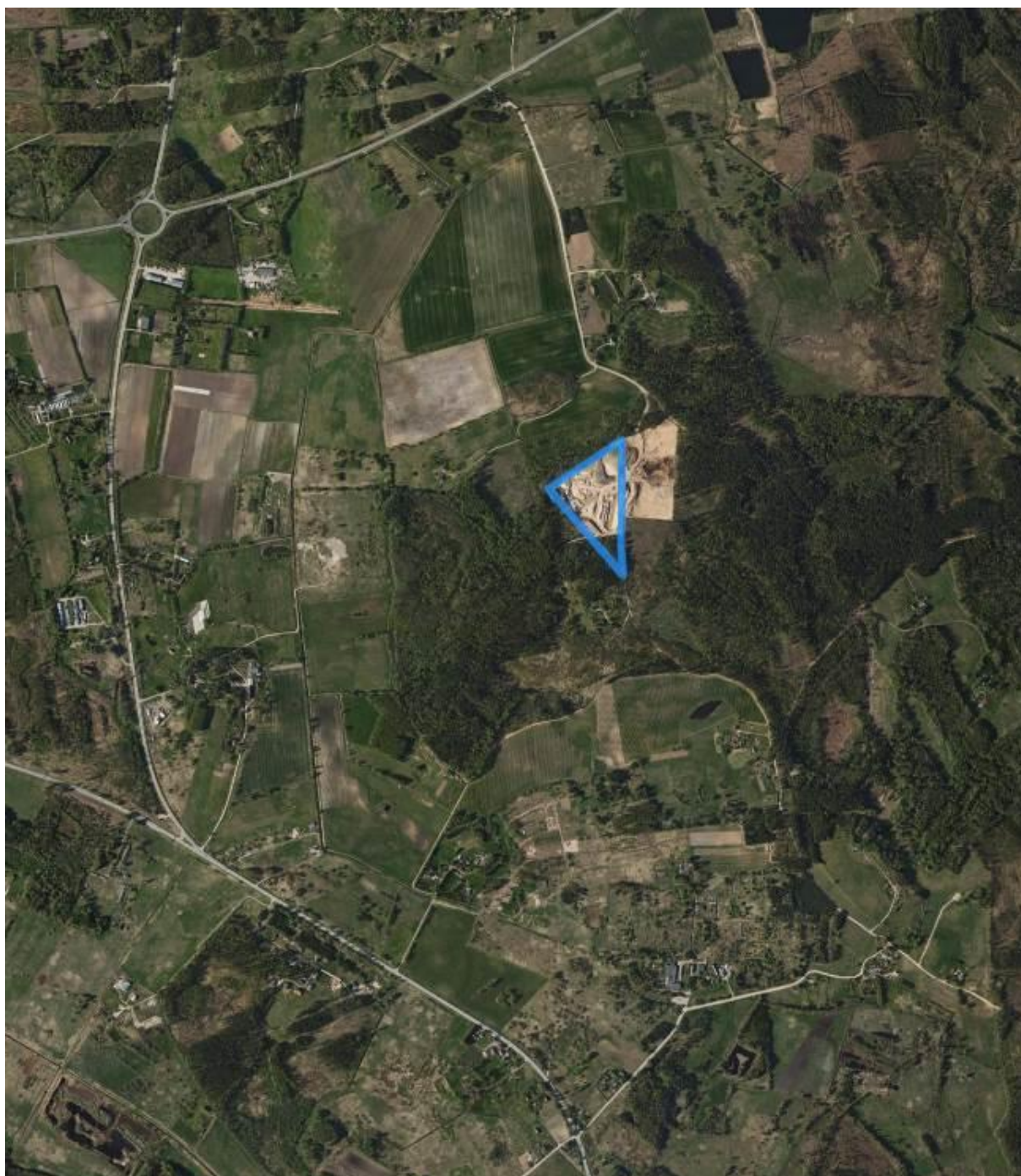
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērzi"

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērzāji"

Foto attēli



● - Foto fiksācijas punkts

Foto fiksācijas punkts Nr. 1



Novērtējamais īpašums: Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, "Jaunbērziņi"



Foto fiksācijas punkts Nr. 2





Foto fiksācijas punkts Nr. 3





Foto fiksācijas punkts Nr. 4



Foto fiksācijas punkts Nr. 5





Foto fiksācijas punkts Nr. 6





Foto fiksācijas punkts Nr. 7



