

Nekustamā īpašuma



**Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-2111**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 10. augustā

Par nekustamā īpašuma

Salas iela 29, Katlakalns, 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 **zemes gabala 1640 m²** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas 148,6 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000169931** ar kadastra Nr. **8070 005 0329**.

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 03.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:

106'000,- EUR**(Viens simts seši 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

Novērtējamais īpašums:	Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111
Kadastra Nr.:	8070 005 0329
Īpašnieks:	JŪLIJA OSTROVSKA, p.k. 301275-10102
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000169931
Zemes platība:	148,6 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	148,6 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - noteikts aizliegums bez Citadele banka rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt (izīrēt), nodot lietošanā, iekļāt un citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām, aprobežot. Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu. - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ķekavas novada pašvaldība. - Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu "Meijas-1", Ķekavas pag., Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2895) atzīmes veidā ierakstītais apgrūtinājums: Atzīme- ceļa servituts par labu nekustamajam īpašumam Kaugurieši-1. - Aizsargjoslas teritorija gar a/s "Latvijas Gāze" gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa. - Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tīrgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.
Piespiedu pārdošanas vērtība:	106'000,- EUR (Viens simts seši tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 03.augustā
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 iekštelpās, kas liedza iespēju veikt vienģimeņu dzīvojamās mājas iekštelpu apskati, 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 apmierinošā/sliktā tehniskajā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Saskaņā ar ierakstiem Latvijas Republikas Tiesu administrācijas Zemesgrāmatā, īpašuma statuss ir reģistrēts kā jaunbūve.

Novērtējamais īpašums: Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

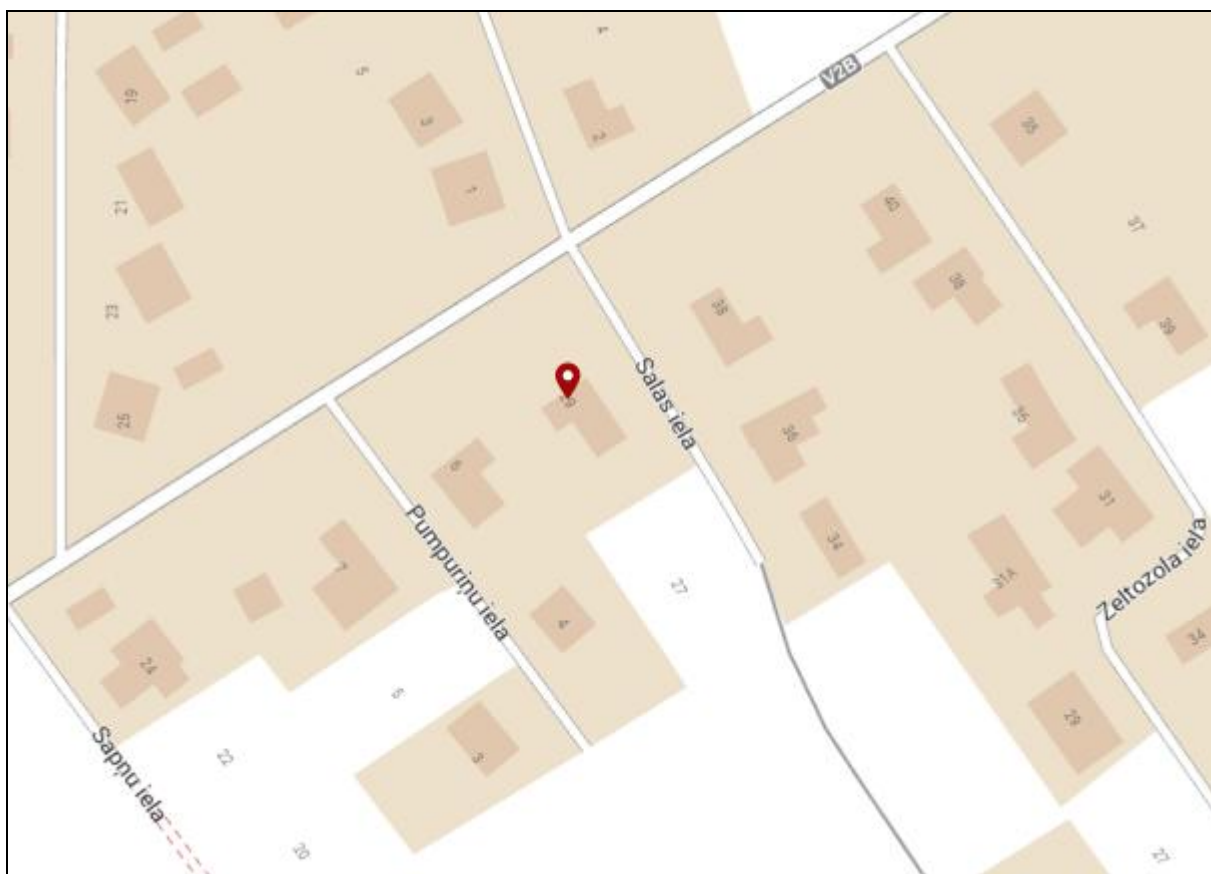
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Foto attēli



Dzīvojamā māja



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Ēkas adreses plāksnīte



Dzīvojamā māja un novērtējamā zeme



Dzīvojamā māja un novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



Iebraukšanas vārti īpašuma teritorijā

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	8070 005 0329 001
Stāvu skaits ēkā:	1
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	2007.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	----
Kapitālā remonta gads:	Nav informācijas
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	42'287,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	99'859,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/labs
Plānojums:	Atbilst vienas ģimenes vajadzībām
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodamā Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	203,7 m ²
Būvtilpums:	541,0 m ³
Būves kopējā platība:	148,6 m²
Būves lietderīgā platība:	148,6 m²
Stāvu platības:	1.stāvs – 148,6 m ²
Griestu augstums:	1.stāvs – 2,7 m
Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kanalizācijai, ūdenim, kas atbilst dabā redzētajam un VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam.
Elektrība:	
Gāze:	
Kanalizācija:	
Vājstrāvu tīkli:	
Ūdens:	

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, kas liedza iespēju veikt iekštelpu apskati”.

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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no mājas iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.

Saskaņā ar ierakstiem Latvijas Republikas Tiesu administrācijas Zemesgrāmatā, Īpašuma statuss ir reģistrēts kā jaunbūve.

Novērtējamais īpašums: Salas iela 29, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Dzīvojamās mājas iekštelpu īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	148.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	148.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	148.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	87.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	61.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	23.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	14.4	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	5.4	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	15.0	-
5	Pirts	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	5.7	-
6	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	6.3	-
7	Dušas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	4.6	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	15.8	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	9.3	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	24.1	-
11	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	19.4	-
12	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	4.8	-