

Nekustamā īpašuma



**"Sprīdīši" - 23, Zebrene,
Zebrenes pagasts, Dobeles novads**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 13. jūlijā

Par nekustamā īpašuma

"Sprīdīši" - 23, Zebrene, Zebrenes pagasts, Dobeles 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 **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **34,6 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **346/14238** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 4698 004 0108 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 4698 004 0108), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Zebrenes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000013929 23** ar kadastra Nr. **4698 900 0004**. 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 08. jūlijā**.

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:

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

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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.

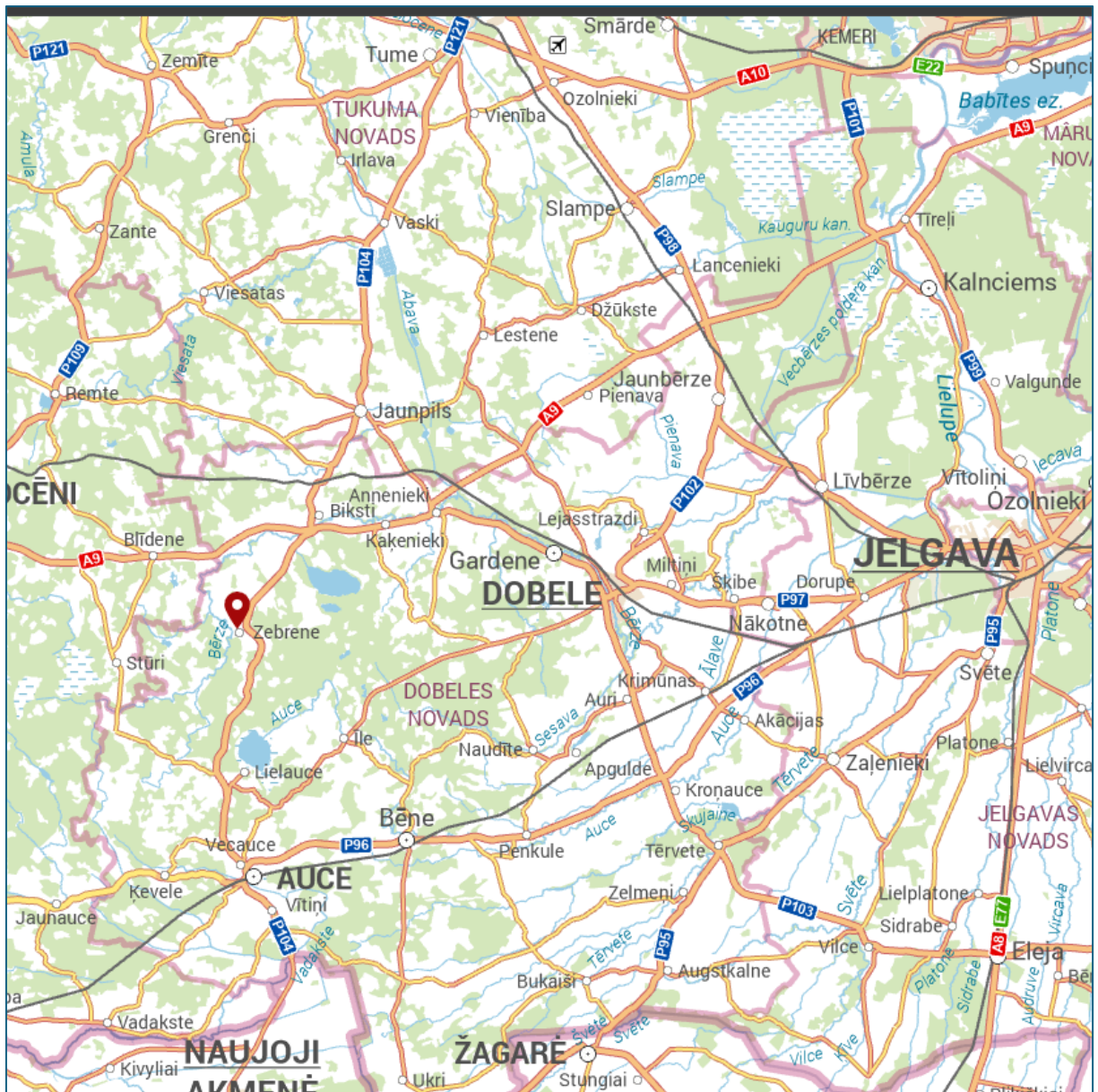
Ar cieņu,

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

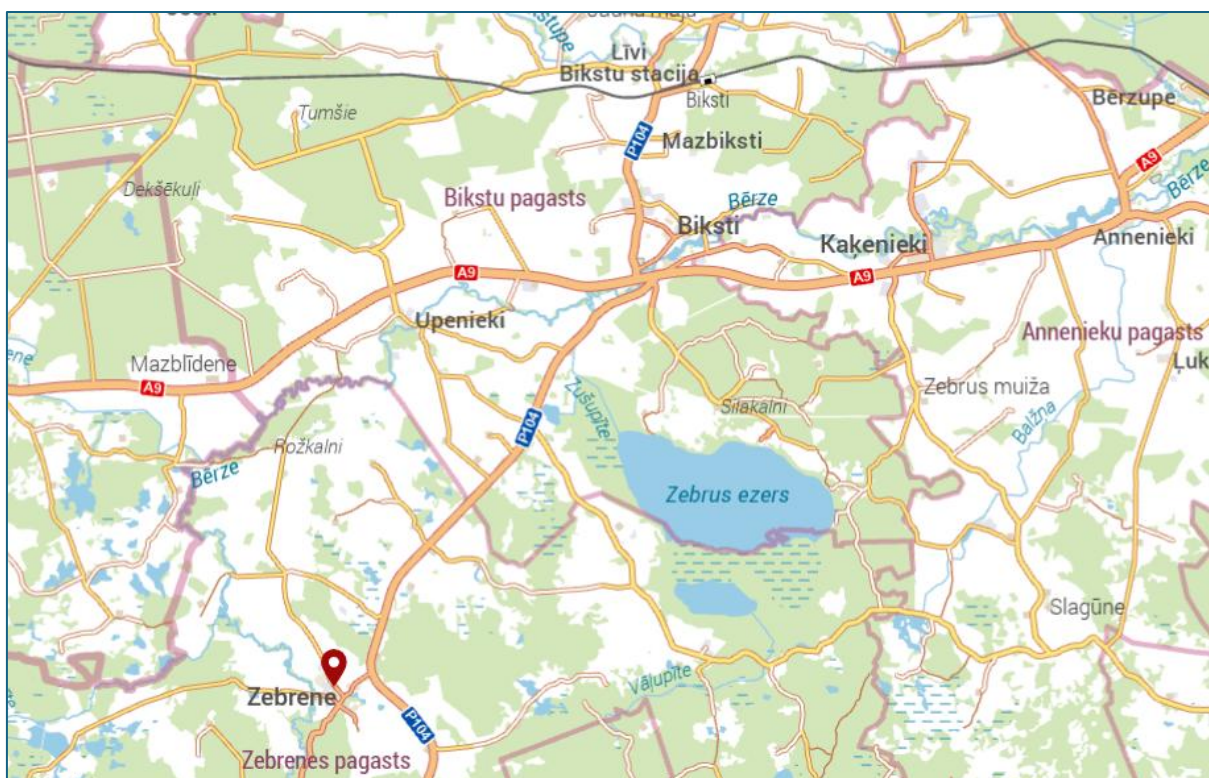
Novērtējamais īpašums:		Vienistabas dzīvoklis "Sprīdīši" - 23, Zebrene, Zebrenes pagasts, Dobeles novads
Kadastra Nr.:		4698 900 0004
Īpašnieks:		Santa Karpova
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Zebrenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000013929 23
Kopējā platība:		34,6 m²
Novietojums ēkā:		2/3
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:		Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruzīņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	• Vērsta piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: UAB Legal Balance Invest. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "GS Core". • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: PLUSPLUS BALTIC OÜ • Vērsta piedziņa par labu valstij. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP". • Vērsta piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts policija. • Vērsta piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel". • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB LEGAL BALANCE INVEST. <i>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.</i>	
Piespiedu pārdošanas vērtība:		2 200,- EUR (Divi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 08.jūlijā
Piezīmes:	• 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 sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.	

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Foto attēli



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Ēkas ārdurvis

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēka
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984.
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1160,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	1633,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2.5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	15.1
Gaitenis	Nr. 2	5.5
Sanitārtehniskā telpa	Nr. 3	3.4
Virtuve	Nr. 4	7.6
Lodžija	Nr. 5	3.0
Kopējā platība, m ² :		34.6

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 sliktā tehniskā stāvoklī.

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