

Nekustamā īpašuma



**Meža iela 11, Odukalns,
Ķekavas pagasts, Ķekavas novads,
LV-2123**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 25. marts

Par nekustamā īpašuma

Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123

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 **diviem zemes gabaliem**: 0,122 ha (LR VZD kadastra informācijas sistēmā uzrādītā platība 0,1334 ha, kadastra apz. 8070 008 0048) un 0,1123 ha (kadastra apz. 8070 008 2380) **ar kopējo platību 0,2457 ha (LR VZD kadastra informācijas sistēmas dati), vienģimeņu dzīvojamās mājas 284,4 m² platībā**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 184 ar kadastra Nr. 8070 008 0048**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē**.

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 **2025.gada 12.martā**.

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:

133 400,- EUR

(viens simts trīsdesmit trīs tūkstoši četri 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:		Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Kadastra Nr.:		8070 008 0048
Īpašnieks:		Gatis Rūtenis
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 184
Zemes platība (kad. apz. 8070 008 0048):		0,1334 ha
Zemes platība (kad. apz. 8070 008 2380):		0,1123 ha
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		3
Dzīvojamās mājas kopējā platība:		284,4 m ²
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība:		250,1 m ²
Dzīvojamās mājas ārtelpu platība:		34,3 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 izolē
Apgrūtinājumi:	13.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez AS Hipocredit, reģistrācijas numurs 40103793931, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, dāvināt, nodot patapinājumā, mainīt, grozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību, ja tādā ir noteikta, kā arī nekādā veidā atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 13.2. Pamats: 2022.gada 13.jūlija hipotēkas līgums NR.HC-220712-1684/H. Žurn. Nr. 300005657514, lēmums 15.08.2022., tiesnese Ināra Kužņecova 14.1. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS Hipocredit, reģistrācijas numurs 40103793931. 14.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 31.janvāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 22.janvāra lēmums lietā Nr. 3-12/04758-25/35. Žurn. Nr. 300008254538, lēmums 05.02.2025., tiesnese Ināra Kužņecova <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs 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:		133 400,- EUR (viens simts trīsdesmit trīs tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 12.martā
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. - 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 tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.	

Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

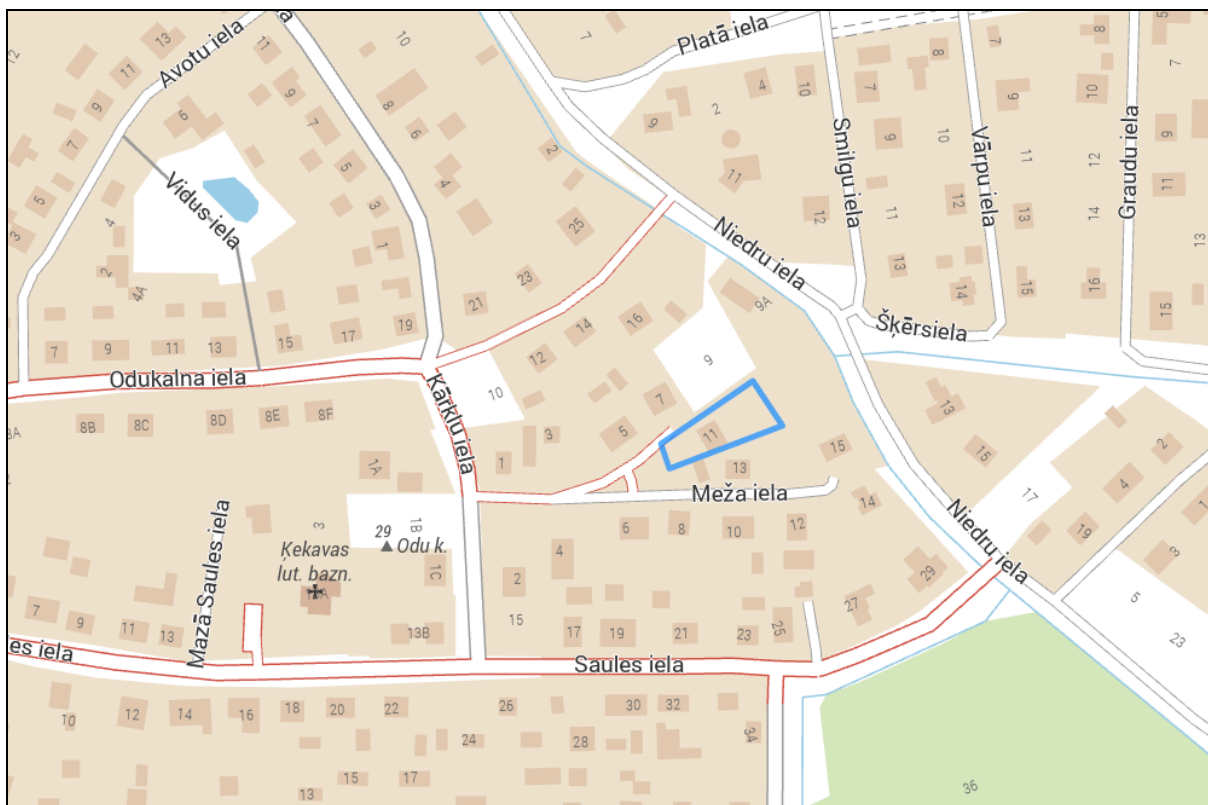
Novietnes plāns



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

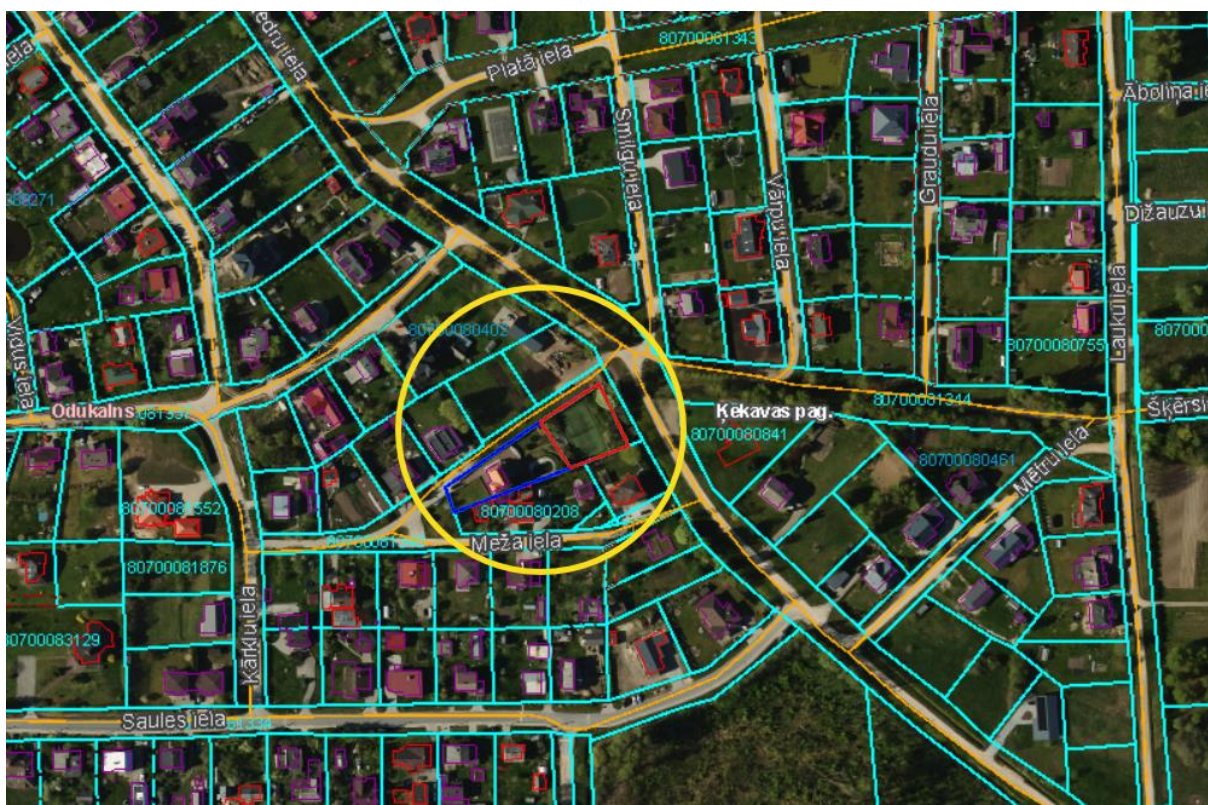
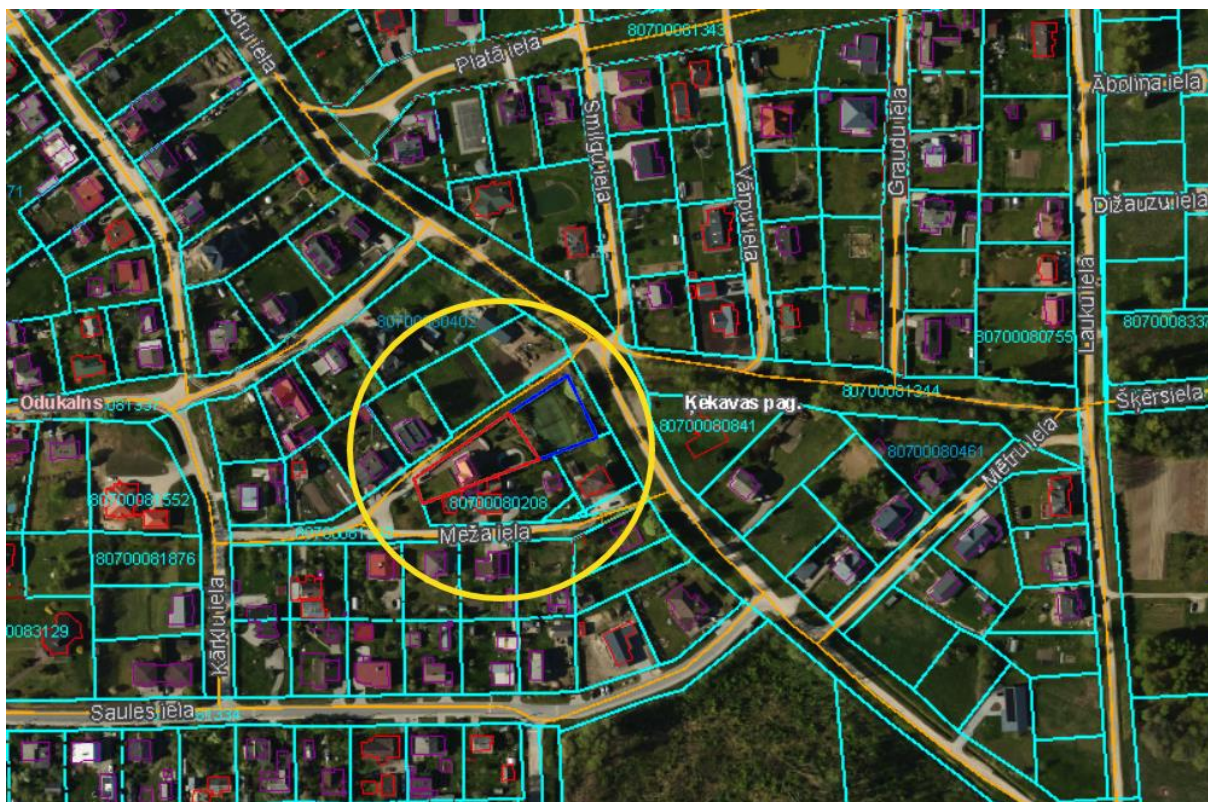
Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Situācijas plāns



Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odūkalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odūkalns, Kēkavas pagasts, Kēkavas novads



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

Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Foto attēli



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Piegulošā zeme



Meža iela



Meža iela



Meža iela



Meža iela



Meža iela



Meža iela

1. Atrašanās vieta

Novietojums:	Nekustamais īpašums atrodas Ķekavas pagasta apdzīvotā vietā Odukalns, netālu no novada centra Ķekavas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~1,0 km attālumā uz Rīgas ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā nepietiekošs.
Apkārtne, infrastruktūra:	Tuvākajā apkaimē atrodas savrupmājas. Pilsētas infrastruktūra pieejama novada centrā Ķekavā, kas atrodas ~ 3,0 km attālumā
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Tuvākajā apkaimē vidi piesārņojoši objekti netika konstatēti

Zemes gabalu īss apraksts

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0048						
Zemes gabala platība:				0,1334 ha		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				01.01.2025		
Fiskālā kadastrālā vērtība:			13 287,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv			
Universālā kadastrālā vērtība:			14 941,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv			
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0010	ha
	-	01.02.2025	7312080701	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0009	ha
	-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0017	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0044	ha
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1334	ha
Uzlabojumi:			Nekopta teritorija, pievadītas komunikācijas			
Pieejamās komunikācijas:		Vadoties no topogrāfiskās kartes VZD kadastra reģistrā, redzams, ka zemes gabalam pienāk sekojošas centralizētas komunikācijas – elektrība, ūdensvads, gāzes vads un vājstrāva. Kanalizācija atzīmēta kā lokāli pieejama.				
Konfigurācija:			Neregulārs četrstūris			
Reljefs:			Ar būtisku augstuma starpību			
Zonējums un tā atbilstība:			Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			Novadgrāvji			
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 008 2380						
Zemes gabala platība:				0,1123 ha		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				01.01.2025		
Fiskālā kadastrālā vērtība:			11 185,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv			

Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Universālā kadastrālā vērtība:			12 578,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv			
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1123	ha
	-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0008	ha
Uzlabojumi:			Nekopta teritorija			
Pieejamās komunikācijas:		Vadoties no topogrāfiskās kartes VZD kadastra reģistrā, komunikāciju pievadi netika konstatēti				
Konfigurācija:			Neregulārs četrstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			Novadgrāvji			

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:		8070 008 0048 001
Stāvu skaits ēkā:		3
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:		1995
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		1995
Kapitālā remonta gads:		--
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:		49 612,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:		110 107,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Tehniskais stāvoklis:		Apmierinošs
Plānojums:		Nav zināms
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:		132,5 m ²
Būvtilpums:		917,0 m ³
Būves kopējā platība:		284,4 m ²
Būves iekštelpu platība:		250,1 m ²
Būves ārtelpu platība:		34,3 m ²
Stāvu platības:	-1.stāvs – 77,5 m ² , 1.stāvs – 104,8 m ² ; 2.stāvs – 65,2 m ² ; 3.stāvs – 36,9 m ²	
Griestu augstums:	-1.stāvs – 2,45 m, 1.stāvs – 2,70 m; 2.stāvs – 2,50 m, 3.stāvs – 2,35 m ²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Pārsegumi:	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Jumts:	Māla kārniņi	Apmierinošs

Novērtējamais īpašums: Meža iela 11, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Ārduvis:	Koks	Apmierinošs
Logi:	PVC	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kanalizācijai, ūdenim, gāzei un vājstrāvu tīkliem, 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.

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 sliktā tehniskā stāvoklī.

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