

Nekustamā īpašuma



**"Sparīši" - 4, Naudītes pagasts,
Dobeles novads, LV-3724**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai – Vancevičai**

2025. gada 13. februārī

Par nekustamā īpašuma

"Sparīši" - 4, Naudītes pagasts, Dobeles novads, LV-3724

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 **18,8 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **188/1252** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 4680 004 0020 001), būves (kadastra apzīmējums 4680 004 0020 002) un diviem zemes gabaliem (kadastra apzīmējumi 4680 004 0020 un 4680 004 0021), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Naudītes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **130 - 4** ar kadastra Nr. **4680 900 0013**.

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 piespiedšanas. (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 10.februārī**.

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:

400,- EUR
(Četri simti 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

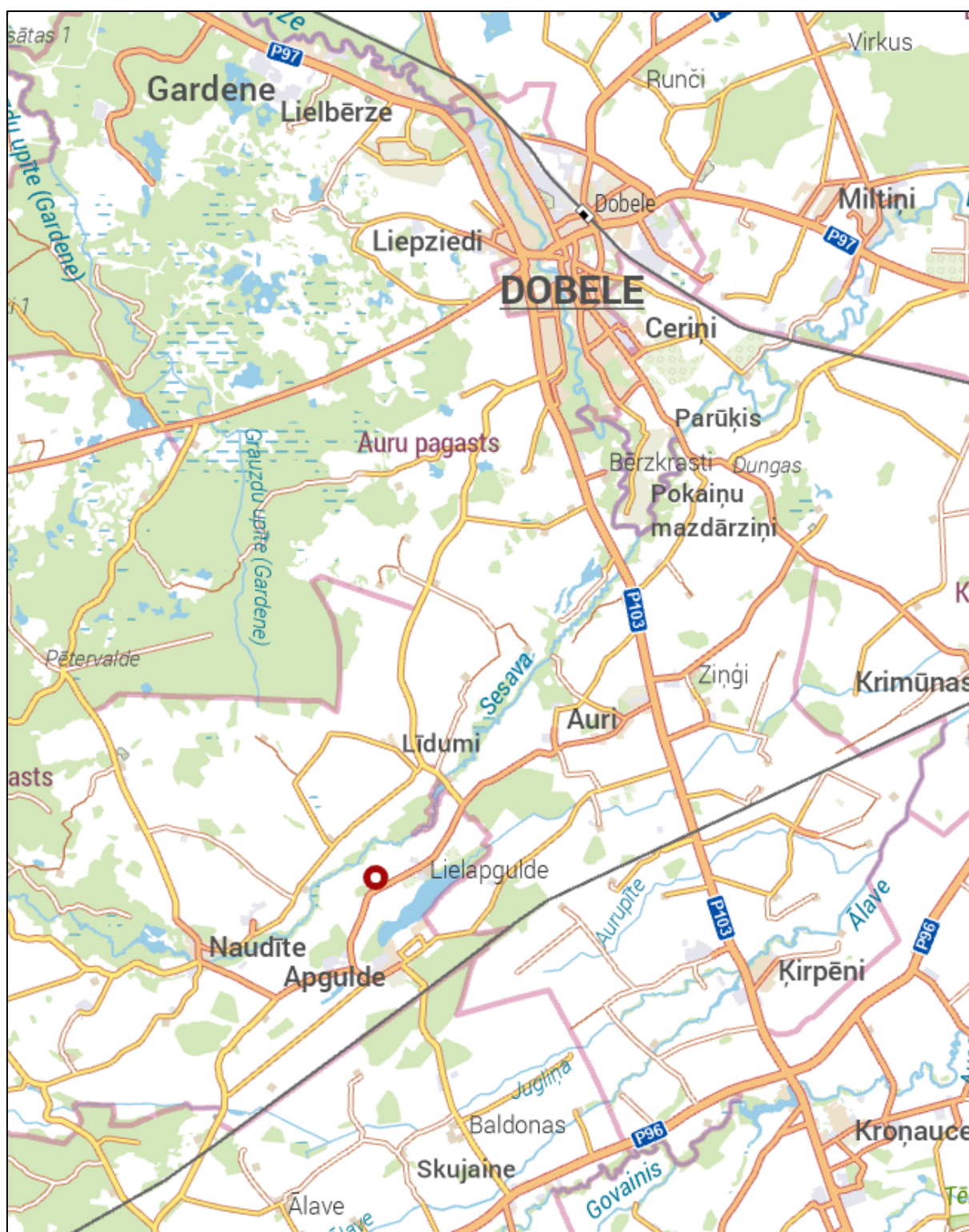
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

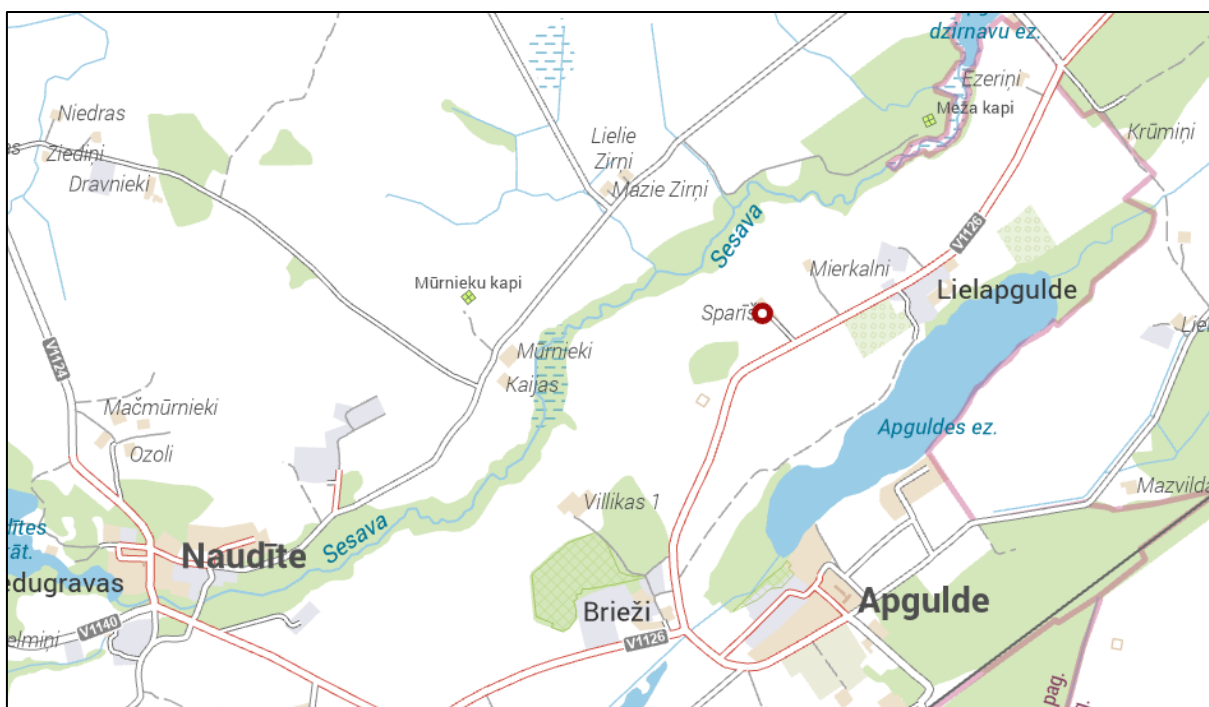
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis "Sparīši" - 4, Naudītes pagasts, Dobeles novads, LV-3724
Kadastra Nr.:	4680 900 0013
Īpašnieks:	Sintija Kraukle
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Naudītes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 130 - 4
Kopējā platība:	18,8 m²
Novietojums ēkā:	2/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai – Vancevičai
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB Legal Balance Invest. <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:	400,- EUR (Četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 10.februārī

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



Istaba



Virtuve



Ēkas ārdurvis



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Koka karkasa ēka
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1902.
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	273,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	327,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,0 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	9,6
Virtuve	Nr. 2	9,2
Kopējā platība, m ² :		18,8

Vērtētājs nesniedz telpu detaļu aprakstu, jo apskates datumā tās ir ļoti sliktā stāvoklī.