

Nekustamā īpašuma



**Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-2113**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas Nr.81 iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporei**

2025.gada 27.jūnijs

Par nekustamā īpašuma

Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

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 790 m²** platībā, **dārza mājas 85 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **VZD kadastra reģistrā** ar kadastra Nr. **80700180119**.

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 piespēšanas. (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 25.jūnijā**.

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:

8 900,- EUR**(Astoņi tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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

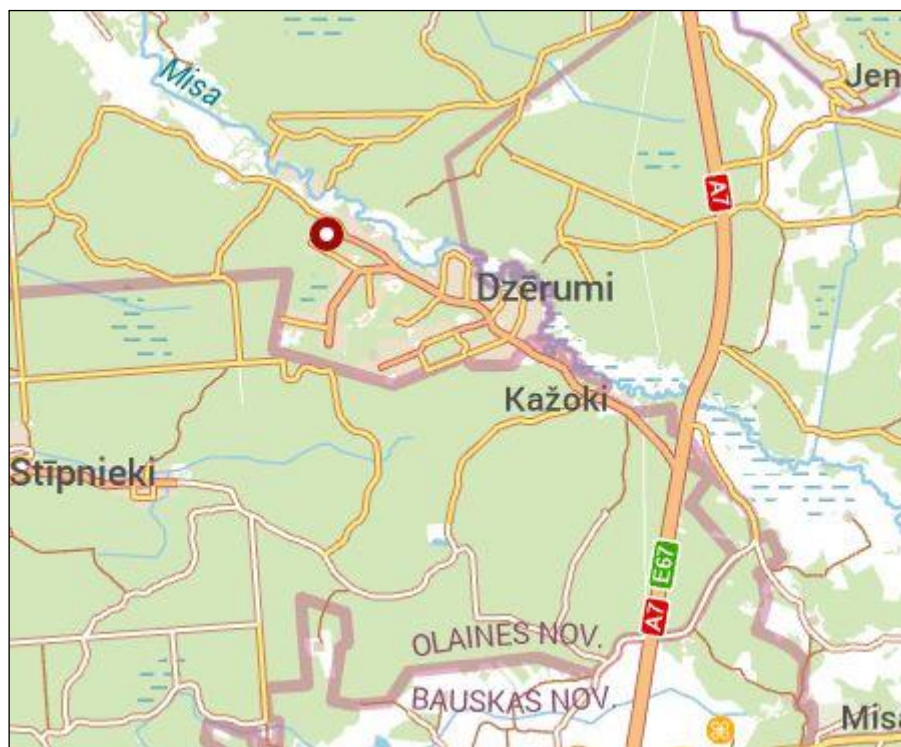
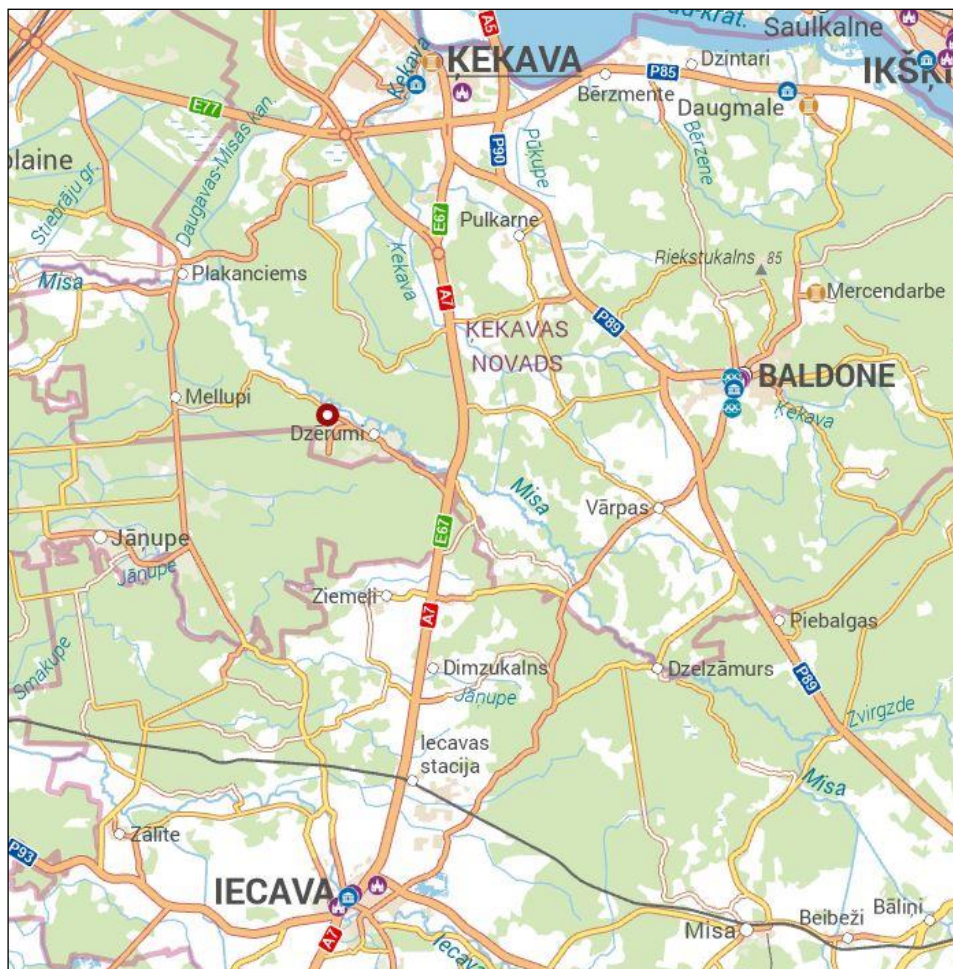
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Kadastra Nr.:	80700180119
Īpašnieks:	Andris Kalniņš
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas VZD kadastra reģistrā
Zemes platība:	790 m ²
Stāvu skaits (dārza māja):	2
Dārza mājas platība:	85 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dārza māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dārza māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas Nr.81 iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	8 900,- EUR (Astoņi tūkstoši deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 25.jūnijā
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 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 sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.

Novērtējamais īpašums: Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

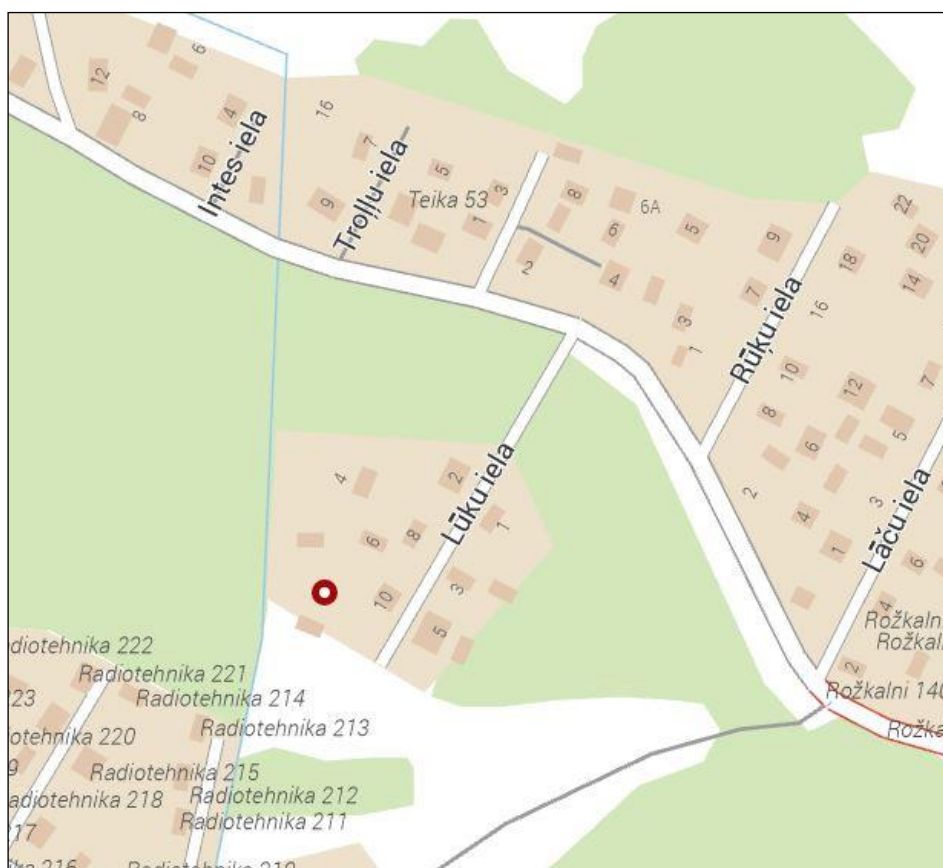
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Lūku iela 12, Dzērumi, Kekavas pag., Kekavas nov.

Foto attēli



Dārza māja



Dārza māja



Pieguļošā teritorija



Elektrības pieslēgums



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	790 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	2252,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	4108,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi
Uzlabojumi:	Nav
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
Konfigurācija:	Trīsstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst savrupmāju apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav zināmi

Dārza mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	8070 018 0119 001	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	~1999.	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	7196,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	15667,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	Nav zināms	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu, būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	55 m ²	
Būvtilpums:	281 m ³	
Būves kopējā platība:	85 m ²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Betons	Apmierinošs/slikts
Ārsienas:	Koka	Slikts
Pārsegumi:	Koks	Slikts
Jumts:	Gumijotās Onduline loksnes	Slikts
Ārdurvis:	Koka	Slikts
Logi:	Koka un PVC pakešu	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Krāsns	
Elektrība:	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	
Iekšējās apdares īss apraksts:		
Tiek pieņemts, ka telpas ir slītā stāvoklī		

Novērtējamais īpašums: Lūku iela 12, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.