Nekustamā īpašuma



"Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads, LV-3913

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Zemgales apgabaltiesas Nr.37 iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai-Vancevičai

2025.gada 27.jūnijs

Par nekustamā īpašuma
"Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas 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 **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **40,6 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **406/5260** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 4064 011 0263 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 4064 011 0263), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Iecavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000052543 - 4** ar kadastra Nr. **4064 900 0861**.
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 **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:

7 600,- EUR
(Septiņi tūkstoši seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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,

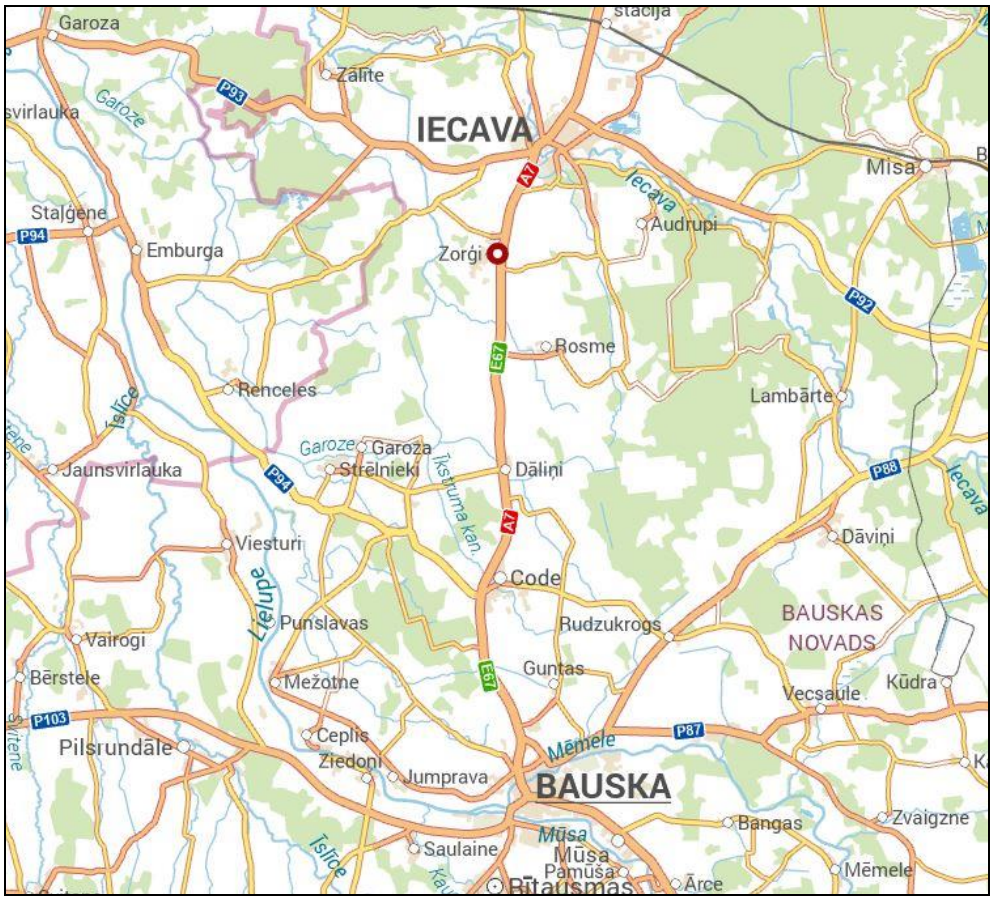
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis **"Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads**
Kadastra Nr.:	**4064 900 0861**
Īpašnieks:	**Viktorija Lukše**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Iecavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000052543 4**
Kopējā platība:	**40,6 m^2**
Novietojums ēkā:	**1/3**
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas Nr.37 iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**
Apgrūtinājumi:	• Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Gjensidige Baltic, Apdrošināšanas akciju sabiedrība. • Vērsta piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: PlusPlus Baltic OÜ. ***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.***
Piespiedu pārdošanas vērtība:	**7 600,- EUR (Septiņi tūkstoši seši simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2025.gada 25.jūnijā**
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.**

1. Novietnes plāns

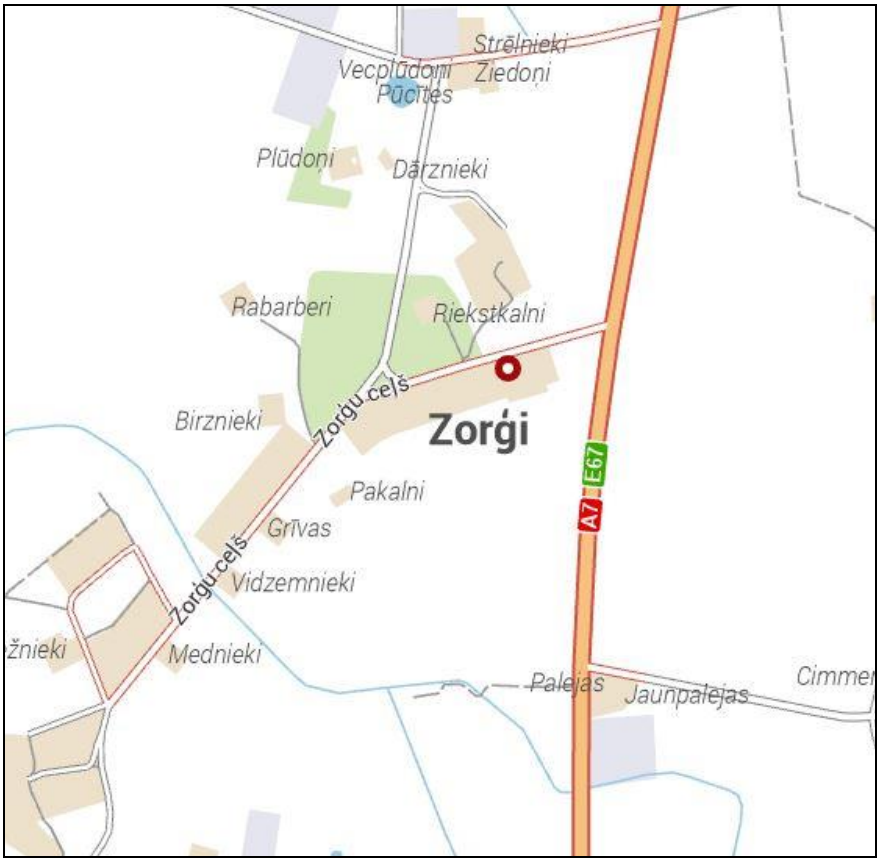




Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads

Situācijas plāns





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

Novērtējamais īpašums: "Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads

Foto attēli



Daudzdzīvokļu māja



Daudzdzīvokļu māja



Kāpņu telpas ārdurvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Skats uz dzīvokļa logiem

Novērtējamais īpašums: "Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	**Ķieģeļu specprojekts**
Stāvu skaits ēkā:	3 un pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remonti:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1365,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	1228,- EUR

Novērtējamais īpašums: "Zorģi 2" - 4, Zorģi, Iecavas pagasts, Bauskas novads

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	**1**
Griestu augstums:	**2,6 m**

Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m^2
Istaba	Nr. 1	11,2
Istaba	Nr. 2	15,2
Virtuve	Nr. 3	5,7
Vannas istaba	Nr. 4	3,9
Gaitenis	Nr. 5	4,6
	Kopējā platība, m^2:	**40,6**

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.