

Nekustamā īpašuma



**"Palejas", Zebrene, Zebrenes pag.,
Dobeles nov., LV-3731**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Ivetai Krukai**

2025. gada 15. aprīlī

Par nekustamā īpašuma

"Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731

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 7700 m²** platībā un **bērnu dārza ēkas ar 994,5 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Zebrenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000464236** ar kadastra Nr. **4698 004 0142**.

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 03.aprīlī**.

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:

11 100,- EUR**(Vienpadsmit tūkstoši viens simts 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

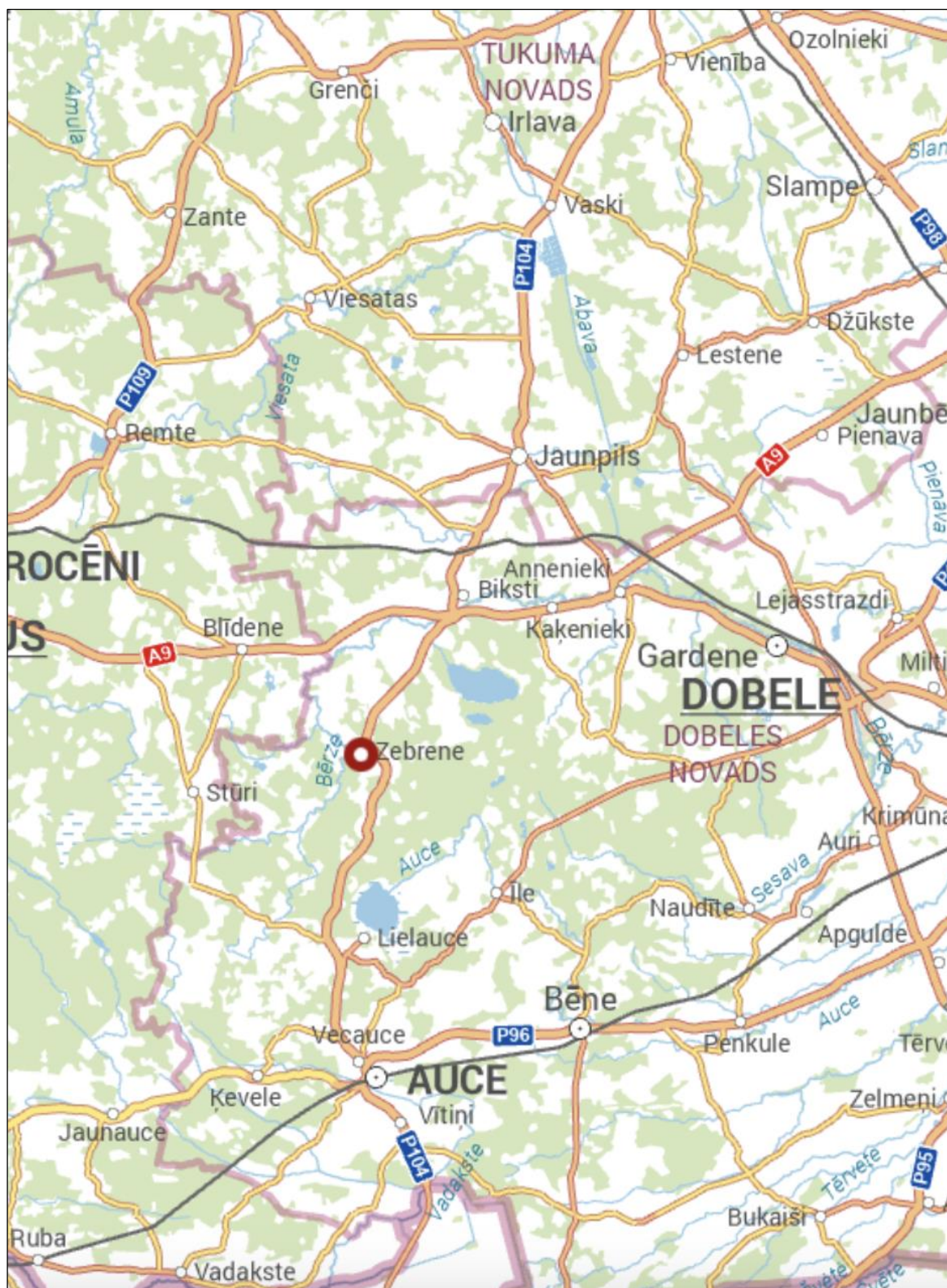
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Neapdzīvojamā ēka "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731
Kadastra Nr.:		4698 004 0142
Īpašnieks:		Vilis Šķērsts
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Zebrenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000464236
Zemes platība:		7700 m ²
Ēku un būvju platības:		994,5 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Neapdzīvojamā ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Neapdzīvojamā ēka
Vērtējuma pasūtītājs:		Zemgales apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Krukai
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - noteikts aizliegums bez Agrario, Lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvās sabiedrības rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: GOTIKA AUTO - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: PlusPlus Baltic OU - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "CREDITREFORM LATVIJA" - Atzīme - vērsta piedziņai kā arī atzītas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel" - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvā sabiedrība "Agrario" - Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SIA "AgroCredit Latvia" <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:		11 100,- EUR (Vienpadsmit tūkstoši viens simts euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 03.aprīlī
Piezīmes:		

Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731

Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731

Apbūves izvietojums zemes gabalā



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

Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobele nov., LV-3731

Foto attēli



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



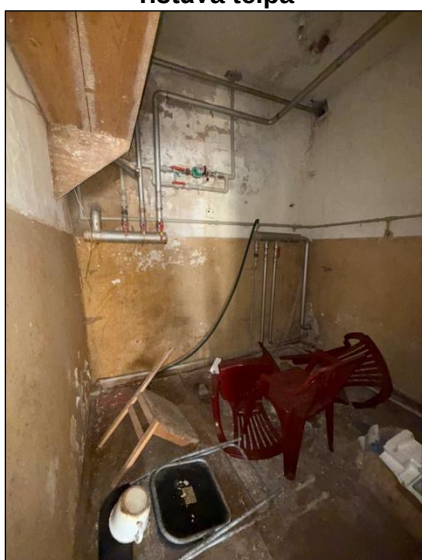
1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



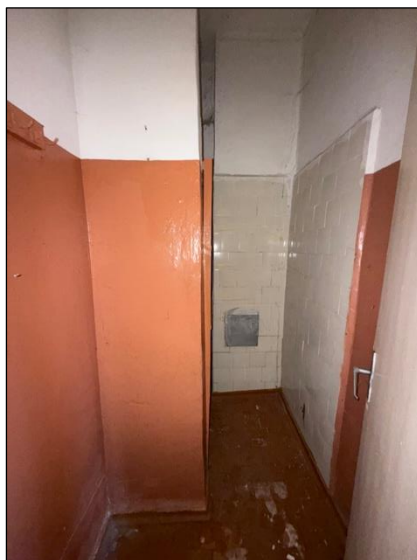
1.stāva telpa



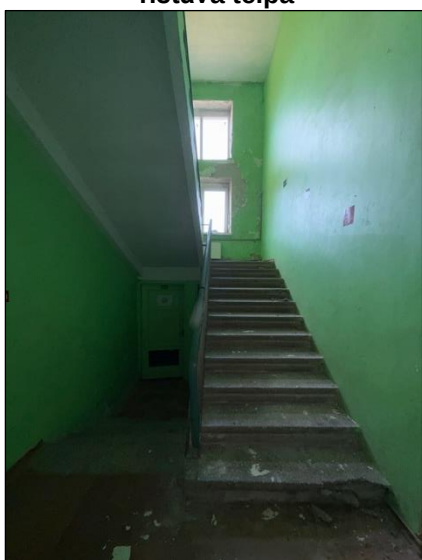
1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



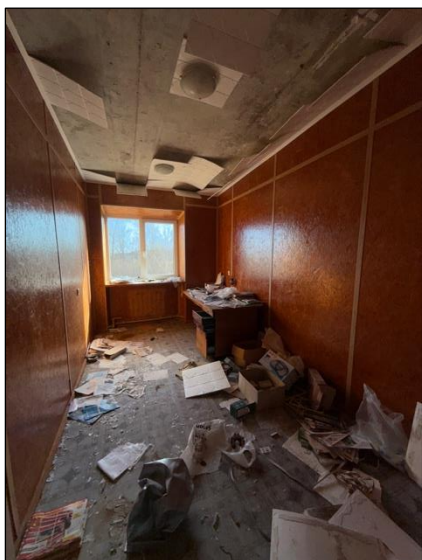
1.stāva telpa



1.stāva telpa



1.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



2.stāva telpa



Galvenās ieejas durvis





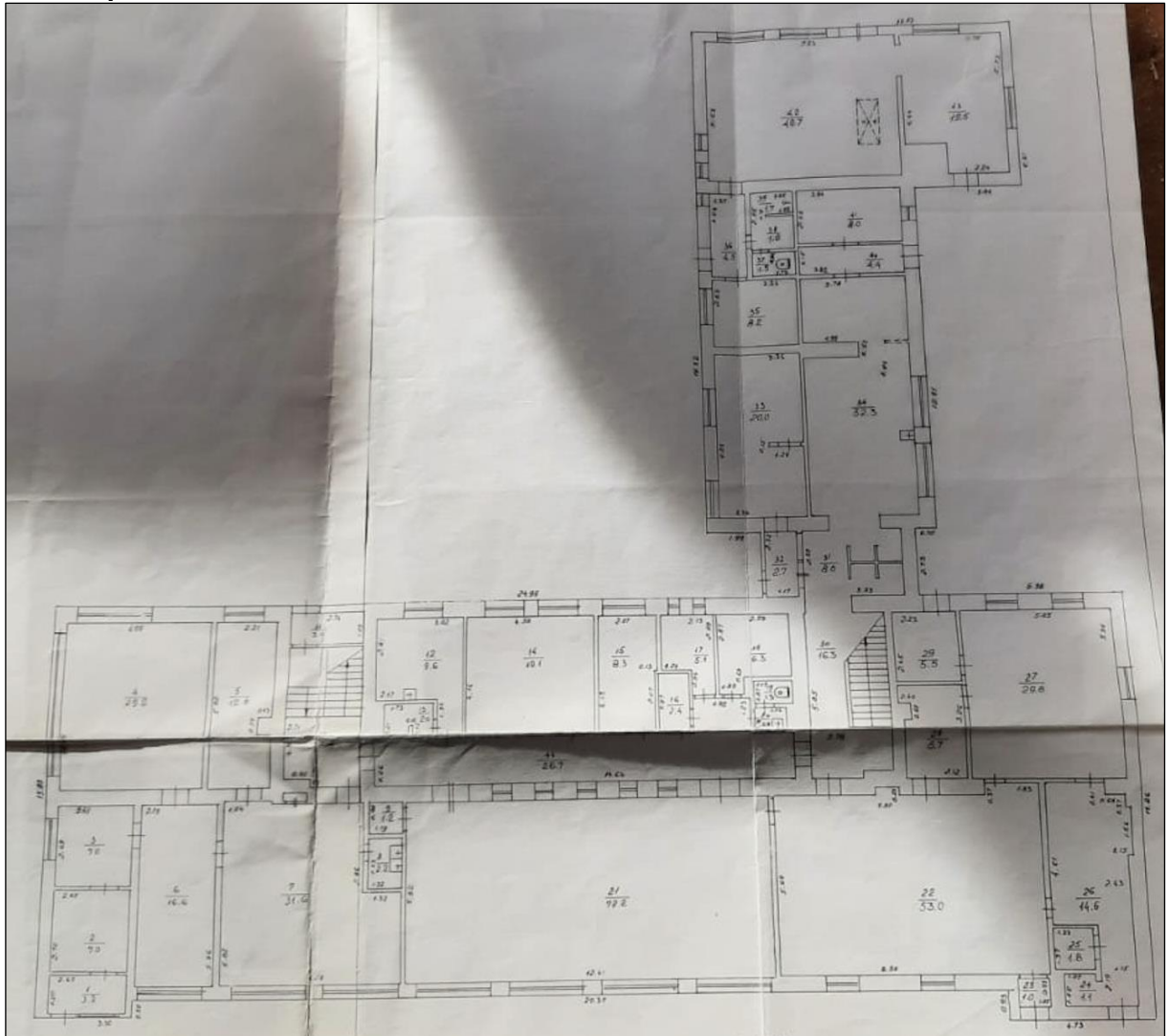




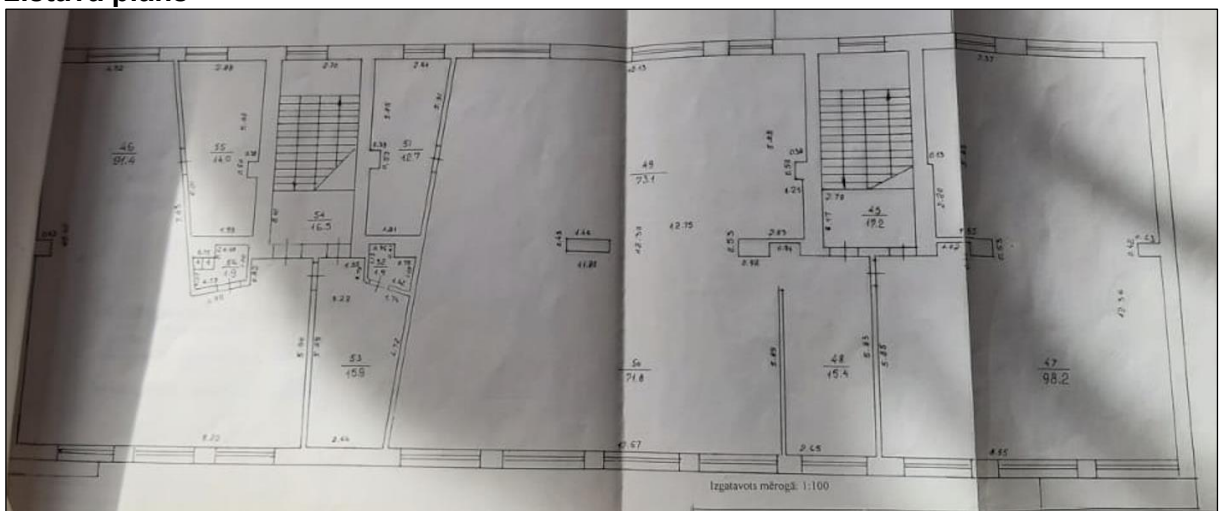
Piebraucamais ceļš

Ēkas stāvu plāni

1.stāva plāns



2.stāva plāns



Novērtējamais īpašums: "Palejas", Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov., LV-3731