

13/2377 d.d. no nekustamā īpašuma



**Nūrnieki, Ādaži, Ādažu novads,
LV-2164**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 30. oktobrī

Par nekustamā īpašuma

13/2377 d.d. no nekustamā īpašuma**“Nūrnieki”, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164**

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 tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **trīs zemes gabaliem 23,77 ha** platībā (VZD – 23,97 ha) ar kopējo audžu krāju **6550 m³**, **dzīvojamās mājas 128,7 m²** platībā un divpadsmit palīgēkām ar kopējo platību 243 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 825** ar kadastra Nr. **8044 008 0134**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **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 29. oktobrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

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:

1 400,- EUR
(viens tūkstotis četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas 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:	13/2377 d.d. no Nūrnieki, Ādaži, Ādažu novads
Kadastra apzīmējumi.:	8044 008 0134 1.zemes gabals – 8044 008 0134 2.zemes gabals – 8044 008 0139; 3.zemes gabals – 8044 008 0383
Īpašnieks:	13/2377 d.d. – Kaspars Vanags
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 825
Zemes platība:	23,97 ha, t.sk • 1.zemes gabals – 1,32 ha • 2.zemes gabals – 7,3 ha (ZG – 7,1 ha) • 3.zemes gabals – 15,35 ha.
Zemes sadalījums:	23,97 ha, t.sk.: • LIZ – 0,94 ha; • Mežs – 20,89 ha; • Zem ūdeņiem – 0,07 ha • Krūmāji – 0,78 ha; • Zem ēkām – 0,44 ha; • Zem ceļiem – 0,78 ha; • Pārējās zemes – 0,03 ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20-30 balles
Meža raksturojums:	20,89 ha, t.sk.: • Mežaudzes– 20,89 ha vai 100%; Kopējā audžu krāja 6550 m³, t.sk.: Valdošais MAAT – damaksnis , 20,12 ha vai 96,3%
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	128,7 m²
Palīgēku kopējā platība:	243 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Lauku viensēta, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Špore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē

Apgrūtinājumi:	7.1. Atzīme - vērsta uzturlīdzekļu labu ZANEI REINEI, (sākot ar 2011.gada 11.jūliju) piedziņa par uz KASPARAM VANAGAM piederošajām 13/2377 domājamām daļām nekustamā īpašuma. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2011.gada 30. decembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2011.gada 22. novembra izpildu raksts lietā Nr.C33394111. <i>Žurn. Nr. 300003165405, lēmums 03.01.2012., tiesnese Sandra Zeire</i> 9.1. Atzīmi Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300003467521, 10.07.2013) dzēst.Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2015.gada 28.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004014433, lēmums 06.01.2016., tiesnese Indra Kreicberga</i> 10.1. Atzīme - vērsta piedziņa ar tiesībām par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no nesamaksātās aizdevuma summas uz KASPARAM VANAGAM piederošajām 13/2377 domājamām daļām.Piedzinējs: UAB "GELVORA", reģistrācijas numurs 40103208983. 10.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2016.gada 30.septembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2013.gada 7.februārī izsniegtais izpildu raksts lietā Nr.C33332412. <i>Žurn. Nr. 300004200115, lēmums 12.10.2016., tiesnese Sandra Zeire</i> 11.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz KASPARA VANAGA piederošo 13/2377 domājamo daļu.Piedzinējs: ZANE REINE 11.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2021.gada 14.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2021.gada 12.marta izpildu raksts lietā Nr.C33525120. <i>Žurn. Nr. 300005335271, lēmums 15.04.2021., tiesnese Indra Kreicberga</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. 1.1. Atzīme - servitūts- tiesība uz braucamo ceļu- 0,50 ha (zemes gabalam ar kadastra Nr.8044 008 0134). <i>Žurn. Nr. 300005264673, lēmums 22.12.2020., tiesnese Sandra Zeire</i> 3.1. Atzīme - Kaspars Vanags, personas kods 091276-11708, atsakās no pirmpirkuma tiesībām uz pārējiem kopīpašniekiem piederošajām nekustamā īpašuma domājamām daļām. Pamats: 2007. gada 7. maija dāvinājuma līgums atlīdzības nozīmē. <i>Žurn. Nr. 300002056518, lēmums 04.06.2007., tiesnese Velta Karzone-Kere</i> Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.
Piespiedu pārdošanas vērtība:	1 400,- EUR (viens tūkstotis četri simti euro)
Īpašuma apskate, novērtēšana tika veikta:	2025.gada 29.oktobrī
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 viengimeņu dzīvojamās mājas 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 apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. • Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga zemes platība (zemes gabalam ar kad. apz. 8044 008 0139), nekā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta kadastra datos, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



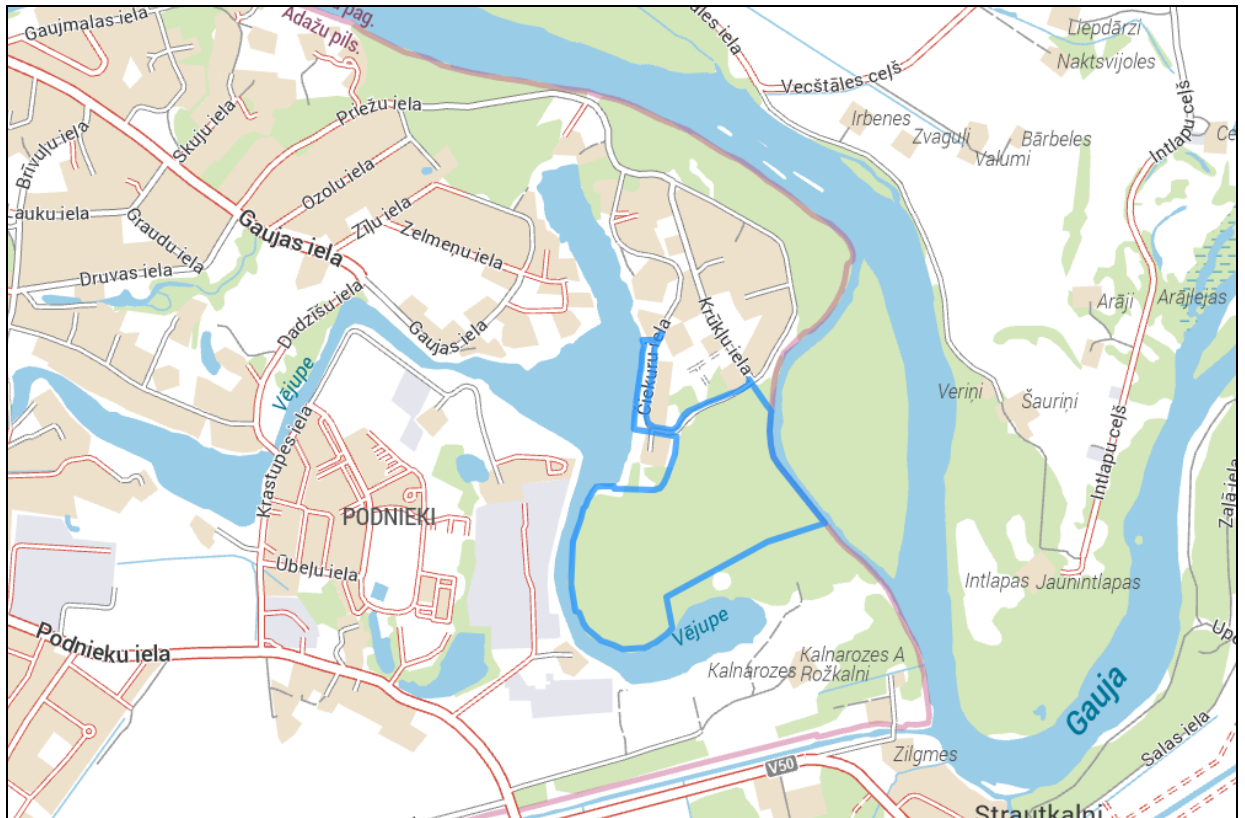


Foto attēli

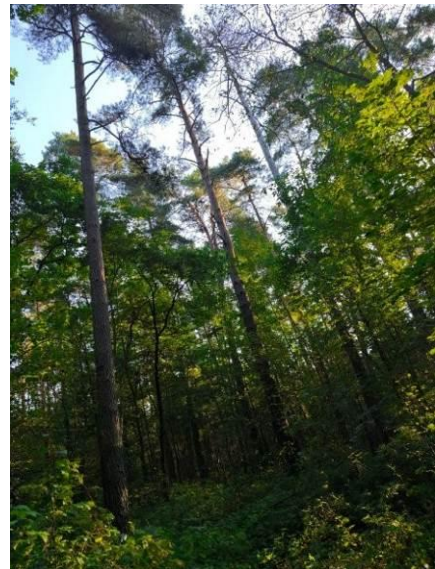
Zemes gabals ar kad. apzīmējumu 8044 008 0134 un dzīvojamā ēka







Zemes gabals ar kad. apzīmējumu 8044 008 0383





Zemes gabals ar kad. apzīmējumu 8044 008 0139

