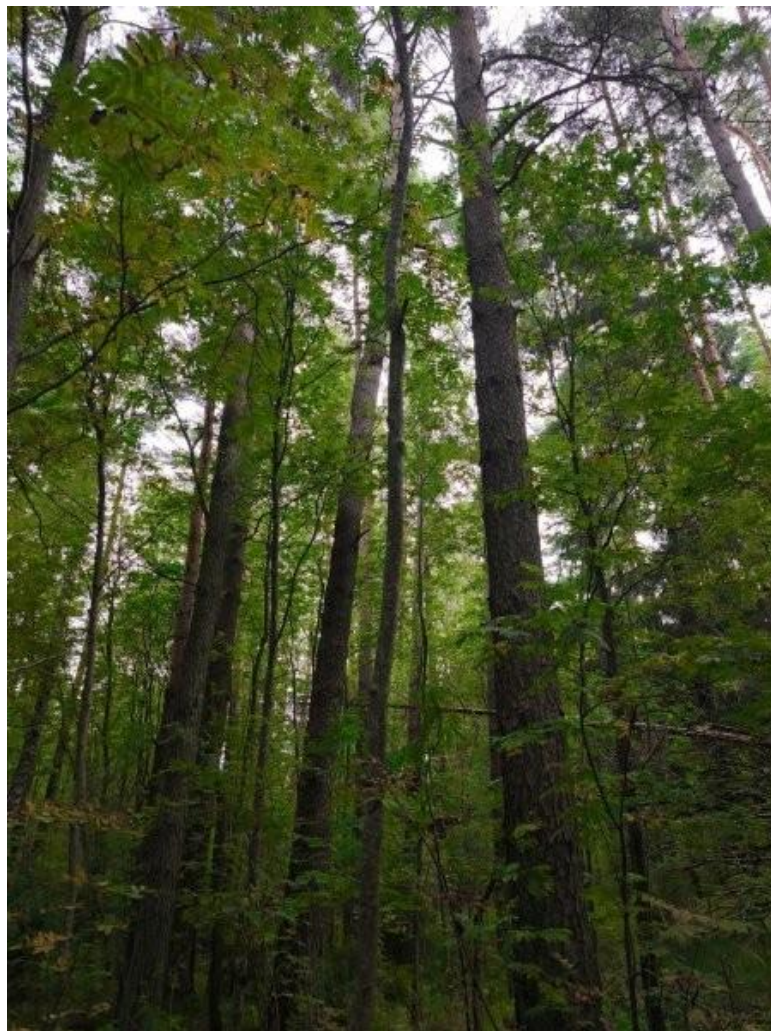


Nekustamā īpašuma



**Stiebrīņi, Ķekavas pagasts,
Ķekavas novads**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 22. septembris

Par nekustamā īpašuma
Sprīdīši, Ķekavas pagasts, Ķekavas 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 tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **diviem zemes gabaliem 15,3 ha** platībā (kadastra apz. 8070 013 0030 un 8070 013 0031), ar likvīdo audžu krāju **2453 m³**, kura īpašuma tiesības **NAV** reģistrētas **Ķekavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā. Īpašuma kadastra Nr. **8070 013 0030**.

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 01.septembrī**.

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:

68 400,- EUR
(sešdesmit astoņi tūkstoši 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

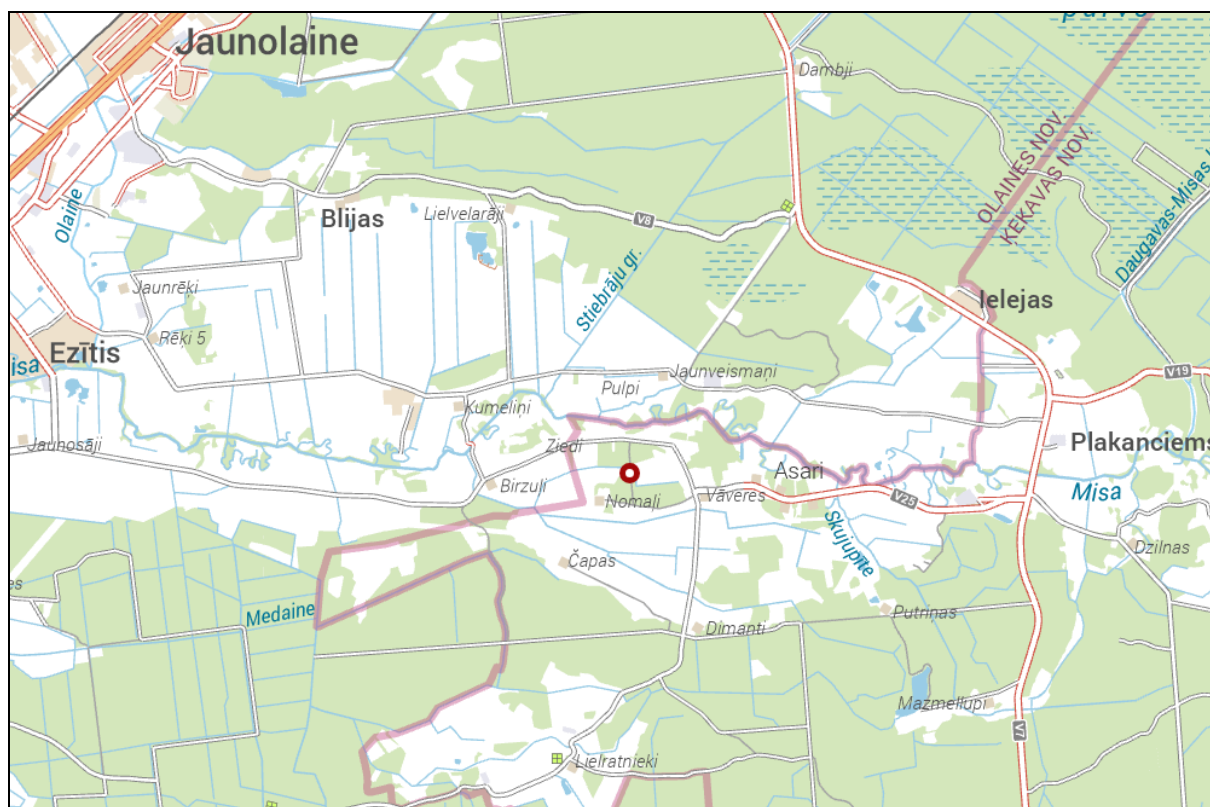
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads	
Kadastra Nr.:		8070 013 0030 1.zemes gabals – 8070 013 0030 2.zemes gabals – 8070 013 0031	
Īpašnieks:		Viesturs Drudzis	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas NAV reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā.	
Kopējā platība:		15,3 ha, t.sk.: 1.zemes gabals – 10,0 ha 2.zemes gabals – 5,3 ha	
Zemes sadalījums:		15,3 ha, t.sk.: - LIZ – 8,24 ha; - Mežs – 5,96 ha; - Pārējās zemes platības – 1,1 ha	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		25 balles	
Meža raksturojums:		5,96 ha, t.sk.: Mežaudzes– 5,96 ha vai 100%; Likvidā audžu krāja 2453 m³	
Koksnes resursu apgūšanas iespējas:		Galvenā cirte iespējama 5,96 ha apjomā ar kopējo likvīdo krāju 2453 m³, kas pa valdošajām sugām sadalās (nocērtamā krāja līdz 2075 gadam): - valdošā suga bērzs 1651 m³, - valdošā suga priede 802 m³.	
Esošais izmantošanas veids:		Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:			
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē	
Apgrūtinājumi:		- Ķekavas novada pašvaldības 2011. gada 11. augustā izdots sēdes protokola izraksts Nr. 15,4.12 par piedziņu 284,16 EUR apmērā piedziņu no Viestura Drudža, personas kods 260867-12354, par labu Ķekavas novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000048491; - Ķekavas novada pašvaldības 2013. gada 24. aprīlī izdots lēmums Nr. 3-10/13/113 par piedziņu 554,18 EUR apmērā piedziņu no Viestura Drudža, personas kods 260867-12354, par labu Ķekavas novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000048491; - Ķekavas novada pašvaldības 2023. gada 4. janvārī izdots lēmums-izpildrīkojums Nr. 3-3/23/1 par parāda piedziņu 4267,83 EUR apmērā piedziņu no Viestura Drudža, personas kods 260867-12354, par labu Ķekavas novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000048491. 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:		68 400,- EUR (sešdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 01.septembrī	
Piezīmes:	Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja novērtējamā īpašuma apskati dabā, tādēļ novērtētāji to veica patstāvīgi.		

Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

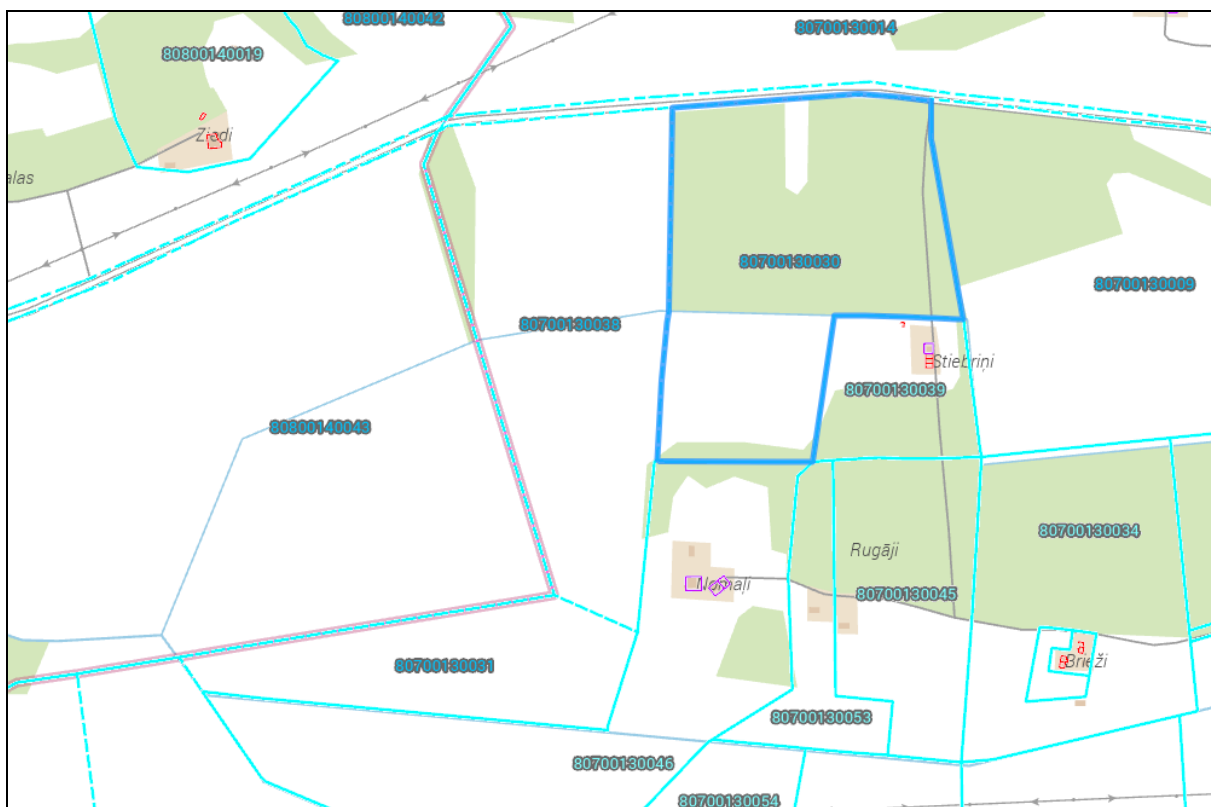
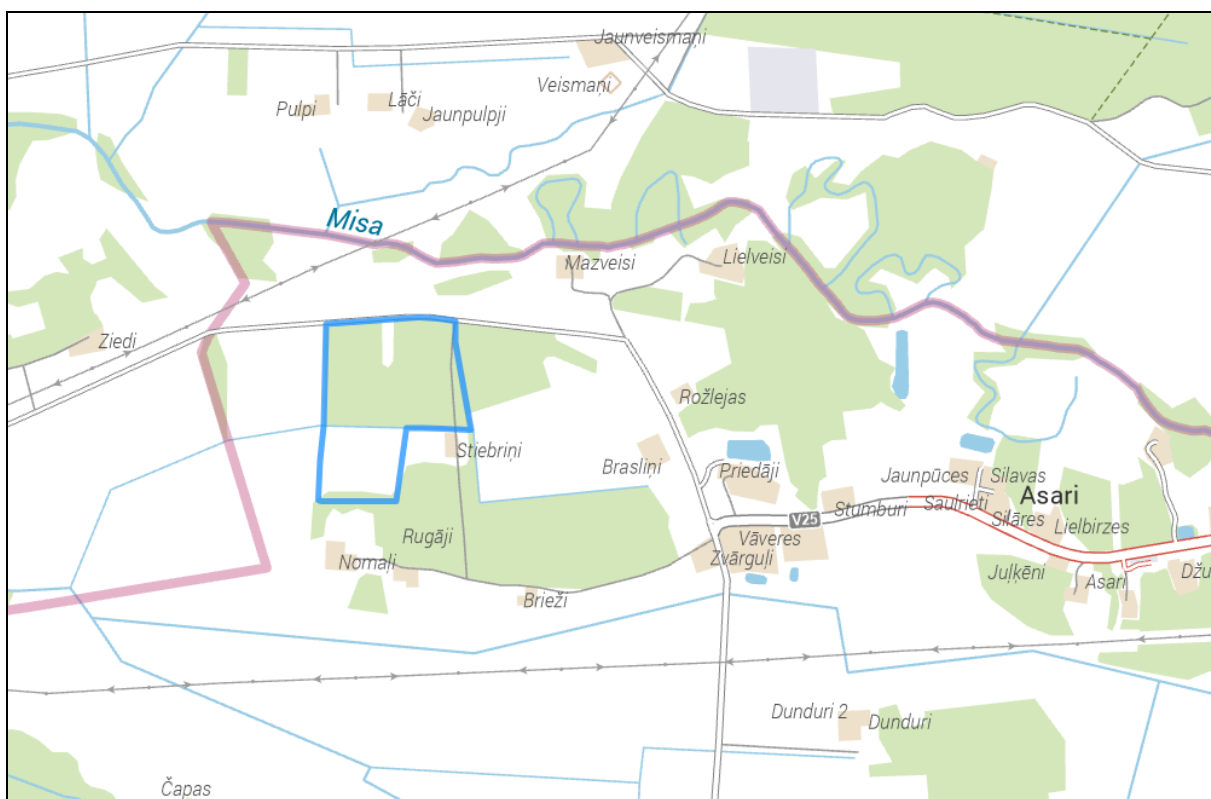
Novietnes plāns



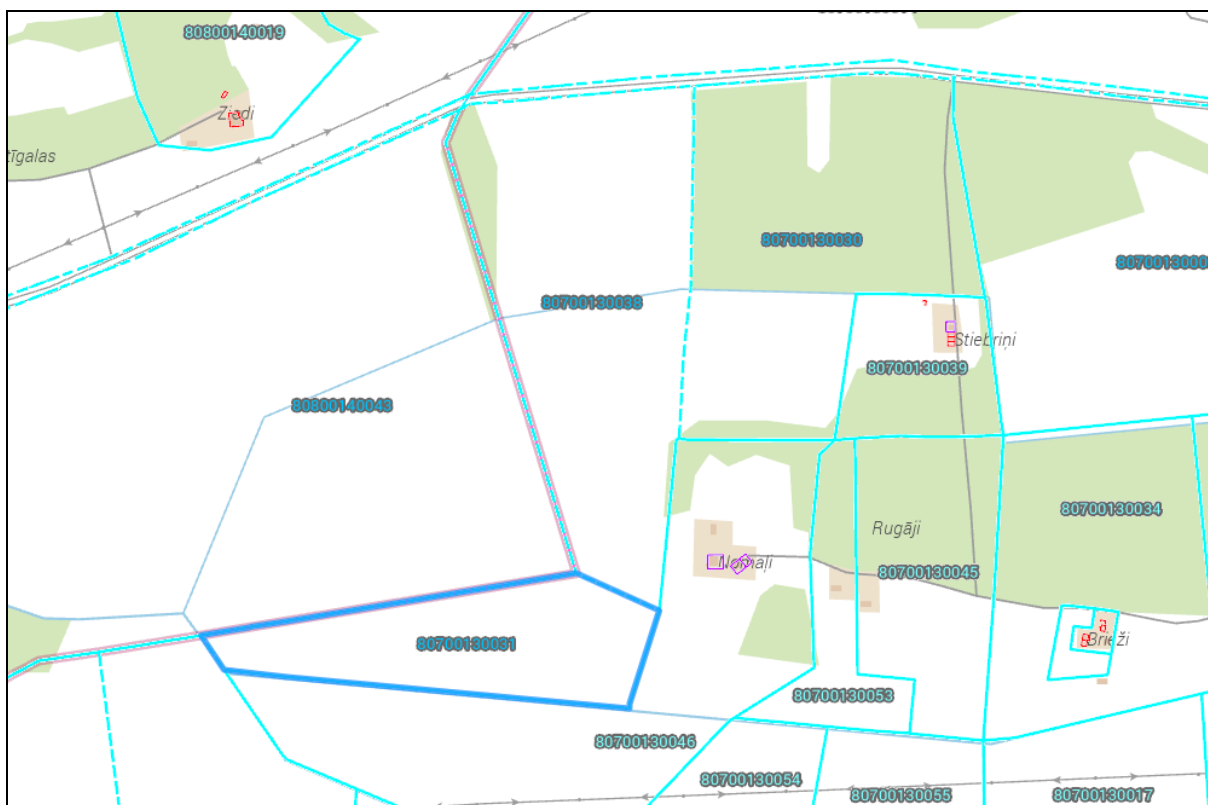
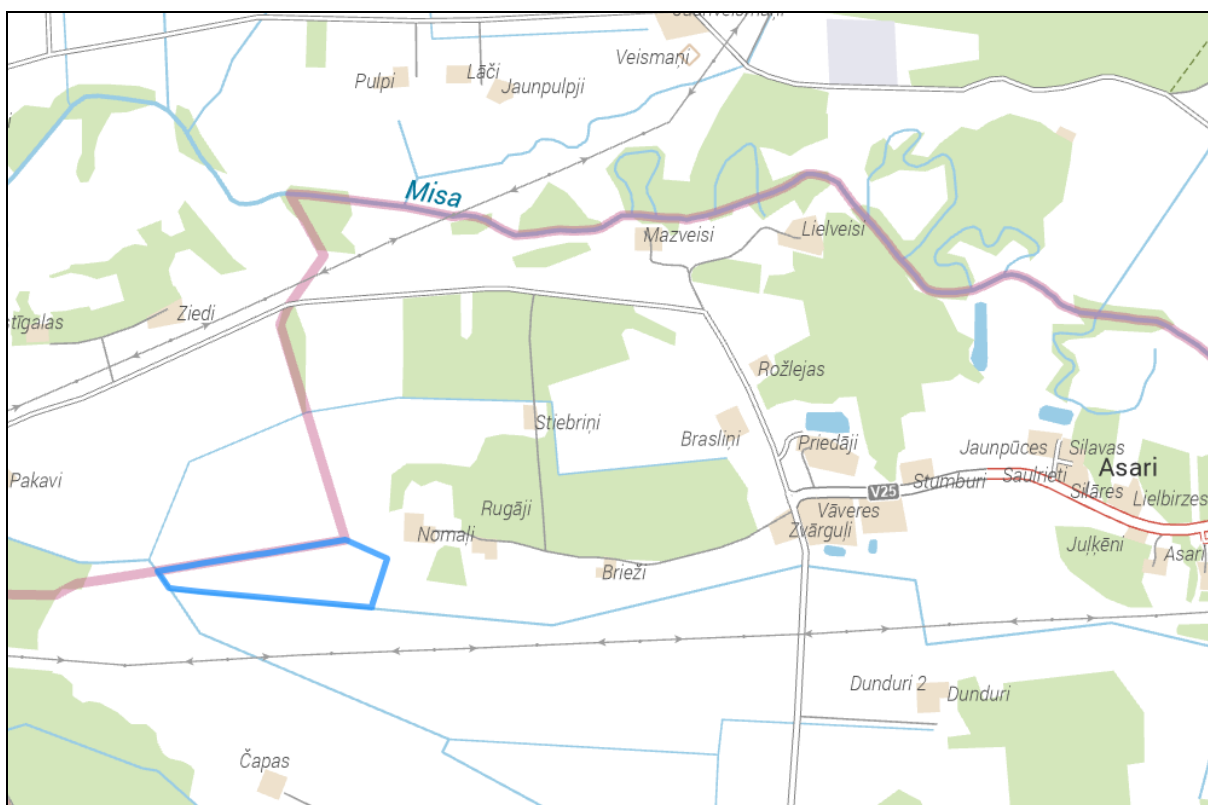
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Situācijas plāns



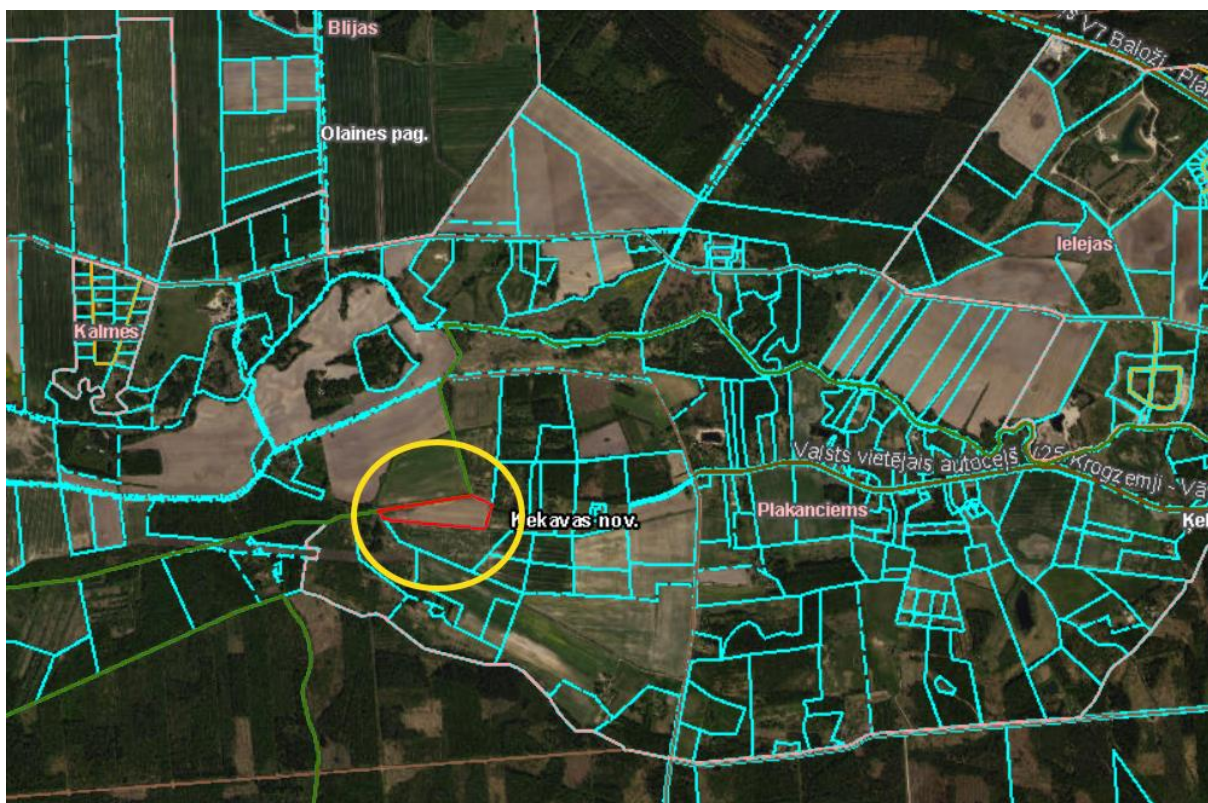
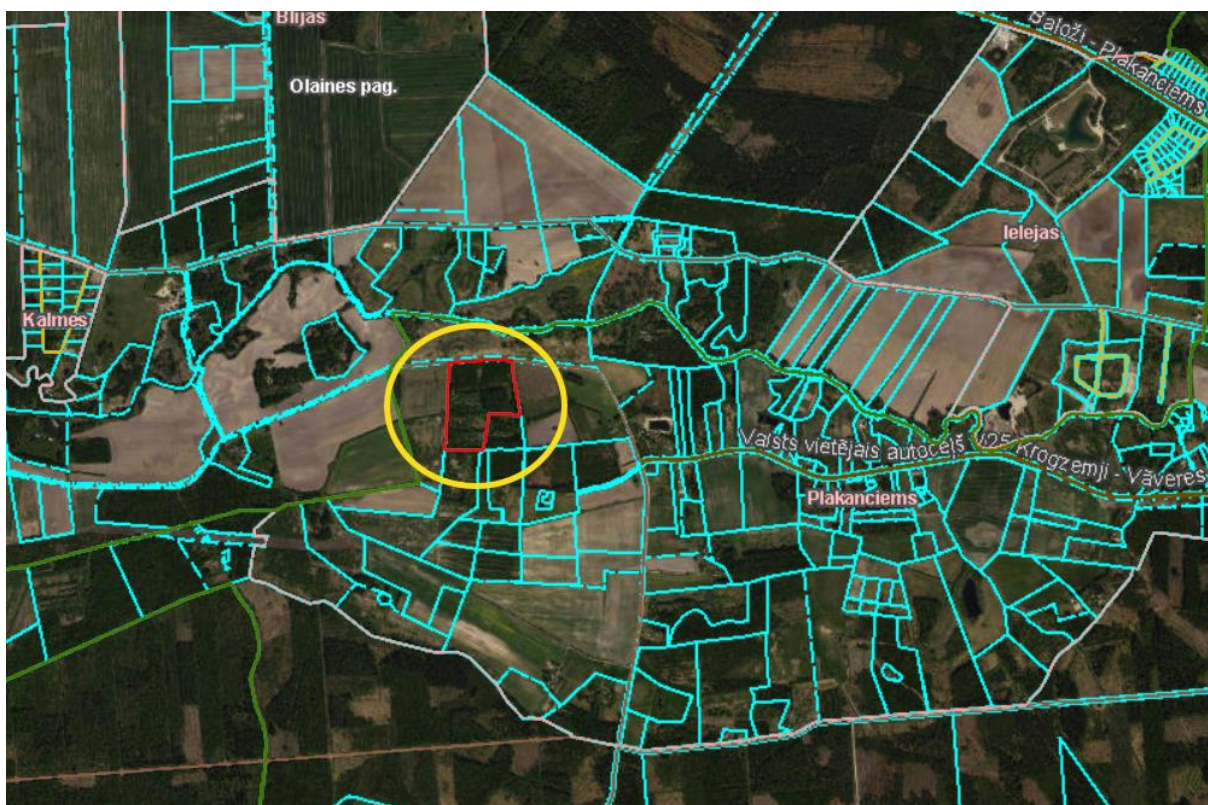
Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads



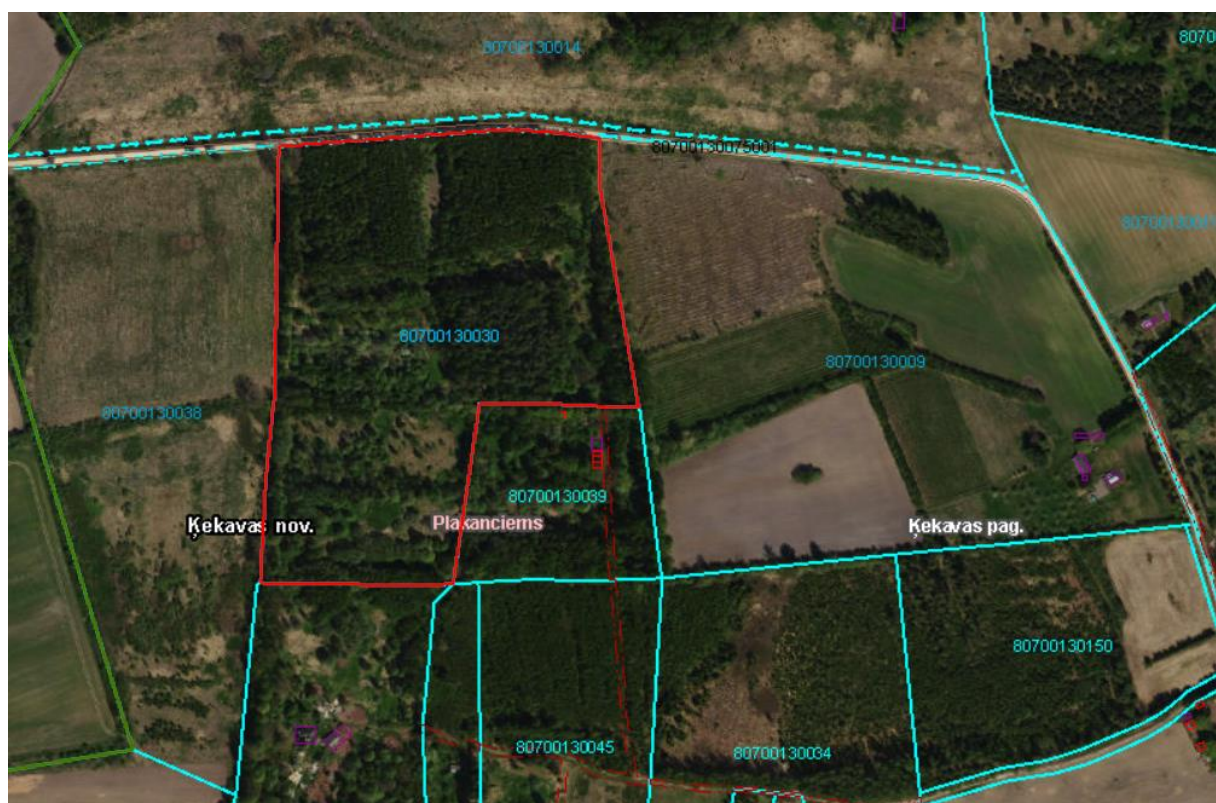
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Stiebriņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads



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

Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Zemes gabala robežu plāns

VZD Rīgas rajona nodaļa
1992.g. 13. 01.
Uzskaites Nr. 5758/9
Uzskaites grāmata Nr. 10

EKSPLIKĀCIJA									
zemes nogo- balu Nr.	koppla- tība ha	tai skaitā				meži	krū- māji	pagal- mi	pārējās zemes
		lauk- saim. izmant. zeme	tūrumi un stīmas	augļu dārzi	nosusi- nāts				
1.	10.0	7.6	7.6	-	4.8	1.8	-	-	0.6
2.	5.3	4.8	4.8	-	-	-	-	-	0.5
kopā:	15.3	12.4	12.4	-	4.8	1.8	-	-	1.1

ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA

1. Zemes gabals

2. Zemes gabals

APGRŪTINĀJUMI

1. Servitūta ceļš - 0,25km

ROBEŽU APRAKSTS

No	Irdz	B	Saimn.	"Brasliņi" zeme
"B"	"C"	Piemājas	saimn.	"Stiebrīņi" zeme
"C"	"D"	Saimn.	"Rugāji" zeme	
"D"	"E"	Saimn.	"Nomaļi" zeme	
"E"	"F"	Saimn.	"Mazveisi" zeme	
"F"	"A"	Ķekavas pagasta pašvald.	zeme	
"G"	"H"	Saimn.	"Nomaļi" zeme	
"H"	"I"	Ķekavas pag. pašvald.	zeme	
"I"	"J"	Olaines pag. pašvald.	zeme	
"J"	"G"	Saimn.	"Mazveisi" zeme	

Nr. zemes ierīcības projektā un kontūru fotokartes Nr.
317 -5550

Valsts zemes dienests
Rīgas rajona nodaļa
Mērniecības birojs

7 R -10- 2002

MĒRNICĪBAS BIROJS

Biroja vadītājs	G. Račko	16. 12. 96.
Robežu ierīdītājs	Z. Kaksis	26. 10. 96.
Plānu zīmētājs	Z. Kaksis	24. 11. 96.

Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

2. Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Stiebrīņi, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads