

Nekustamā īpašuma



**Kārklū iela 8, Odukalns, Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-2123**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 51. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Sandim Tomsonam**

2026. gada 26. jūnijā

Par nekustamā īpašuma

Kārklu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

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 2000 m²** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas 247,8 m²** platībā un palīgēkām (2 saimniecības ēkas un pirts) ar kopējo platību 302 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 239 ar kadastra Nr. 8070 008 0200.**

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 **2026.gada 13.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:

103'000,- EUR**(viens simts trīs tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas 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:		Kārklū iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123
Kadastra Nr.:		8070 008 0200
Īpašnieks:		MĀRIS ŠAPLAKS
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 239
Zemes platība:		2000 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		2+pagrabstāvs
Dzīvojamās mājas platība:		247,8 m ²
Palīgēku (2 saimniecības ēkas un pirts) kopējā platība:		302 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 51. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Sandis Tomsons
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamaī pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi zemesgrāmatā:		- Atzīme - noteikts aizliegums bez Luminor Bank AS, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS. <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.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:		103'000,- EUR (viens simts trīs tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 13.jūnijā
Piezīmes:		- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informāciju par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - Nebija iespējas veikt vienģimeņu 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.

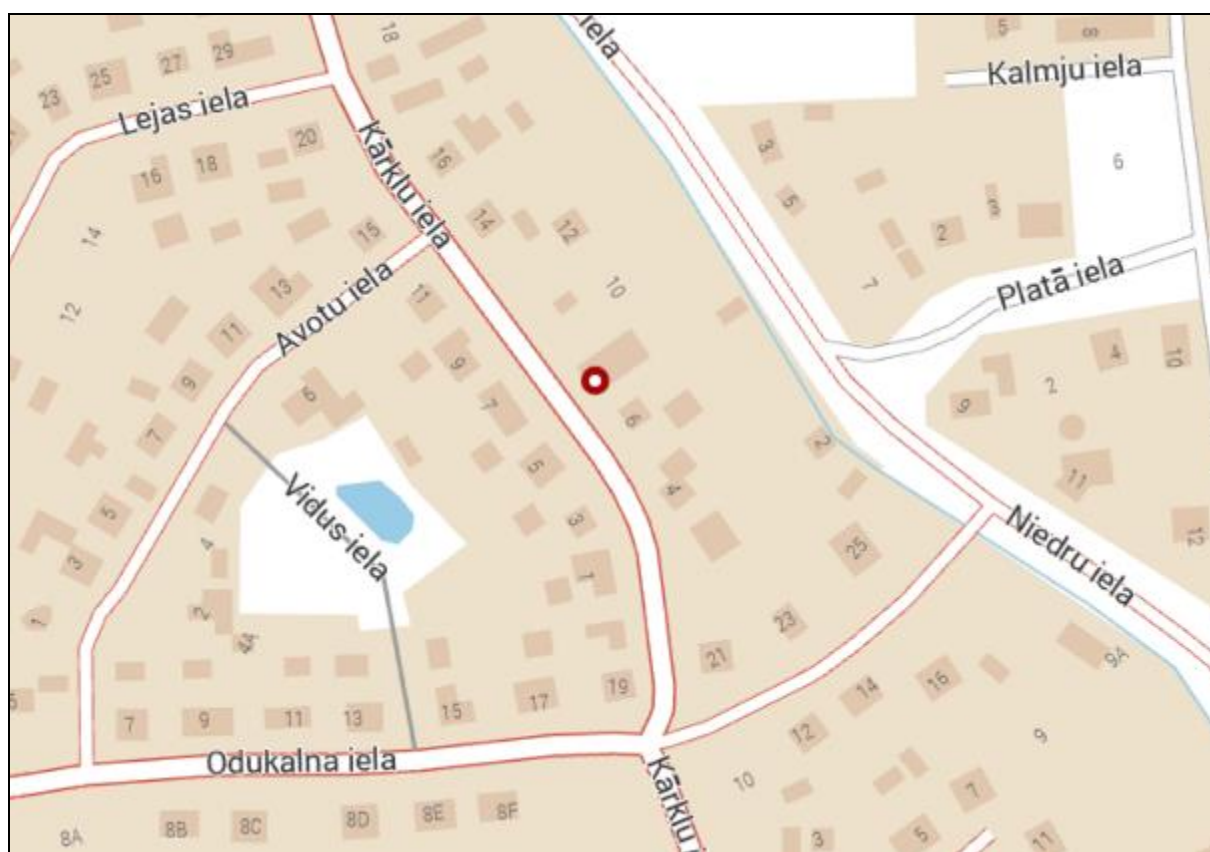
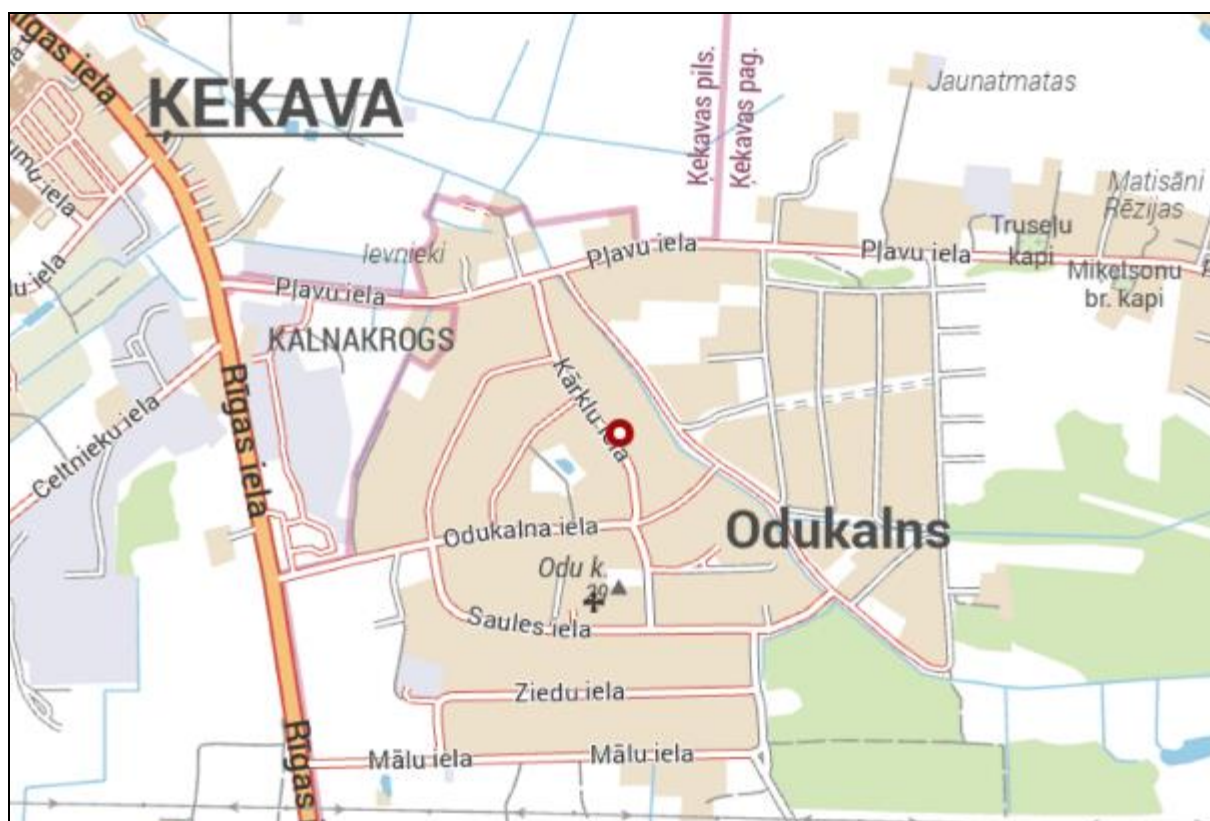
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odūkalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

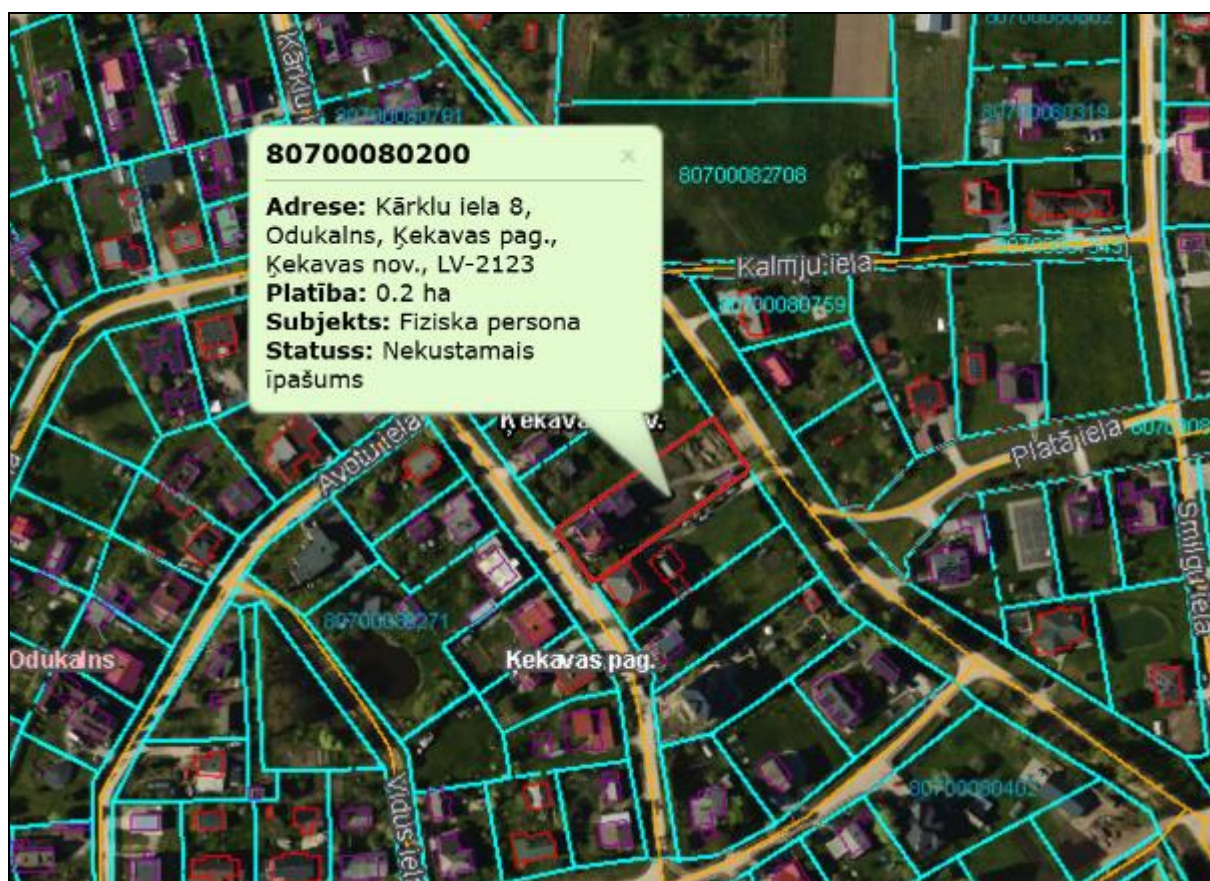
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odūkalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Kārklu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

Foto attēli



Vērtējamais īpašums



Skats uz apkārtni



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums



Vērtējamais īpašums

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	2000 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	22.12.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	17'390,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Universālā kadastrālā vērtība:	20'832,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi:	• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju
Uzlabojumi:	Nožogots zemes gabals ar apzaļumotu teritoriju.
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze, vājstrāvu tīkli)
Konfigurācija:	Taisnstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	Pēc VZD datiem uz zemes īpašuma atrodas drenāžas sistēma

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	8070 008 0200 001	
Stāvu skaits ēkā:	2 + pagrabstāvs	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1996.	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	----	
Kapitālā remonta gads:	Nav informācijas	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	24'589,- EUR	
Universālā kadastrālā vērtība:	54'893,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts	
Plānojums:	Atbilst vienas ģimenes vajadzībam	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	142,2 m ²	
Būvtilpums:	955,0 m ³	
Būves kopējā platība:	247,8 m²	
Būves lietderīgā platība:	247,8 m²	
Stāvu platības:	-1.stāvs – 82 m ² , 1.stāvs – 72,5 m ² , 2.stāvs – 93,3 m ²	
Griestu augstums:	-1.stāvs – 2,4 m, 1.stāvs – 3,1 m, 2.stāvs – 3,15 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Pārsegumi:	Koka sijas	Apmierinošs
Jumts:	Betona, slānekļa, māla kārneņi	Apmierinošs
Ārdurvis:	Koka	Apmierinošs/Slikts
Logi:	Koka	Apmierinošs/Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kanalizācijai, ūdenim, gāzei un vājstrāvu tīkliem, kas atbilst dabā redzētajam un VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam.	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

Dzīvojamās mājas iekštelpu īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	247.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	247.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	243.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	116.3
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	126.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.05	-	-	47.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	5.4	-
3	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	2.4	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	15.8	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	1.7	-
6	Terase	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.1	-	-	13.8	-
7	Studija	Dzīvojamā telpa	2	3.45	-	-	43.7	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.15	-	-	20.0	-
9	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.15	-	-	9.8	-
10	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.1	-	-	1.4	-
11	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	4.6	-
12	Baseina telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	8.5	-
13	Apkures katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	10.4	-
14	Pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	8.9	-
15	Pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	5.8	-
16	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	8.8	-
17	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	27.8	-
18	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	6.2	-
19	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	5.6	-

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas.

Novērtējamais īpašums: Kārķu iela 8, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123