

Nekustamā īpašuma



**"Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-2113**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 15. janvārī

Par nekustamā īpašuma
"Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113
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 640 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķekavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **2446** ar kadastra Nr. **8070 018 0349**. 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 11. janvārī**.

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:

3'600,- EUR
(trīs tūkstoši seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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:		"Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113
Kadastra Nr.:		8070 018 0349
Īpašnieks: (miris)		ANATOLIJS OSETROVS
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2446
Kopējā platība:		640 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Neapgūta dārza vai savrupmāju apbūves teritorija
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dārza māju vai savrupmāju apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:		- Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ķekavas novada pašvaldība - Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:		3'600,- EUR (trīs tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025. gada 11. janvārī
Piezīmes:		- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma zemes robežu plāna kopija, tādēļ vērtētāji izmanto publiski pieejamo Valsts zemes dienesta Kadastra kartes informāciju. - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja novērtējamā īpašuma apskati dabā, tādēļ novērtētāji to veica patstāvīgi. - Uz novērtējamā zemes gabala tika konstatēta ēka, ļoti sliktā stāvoklī, par cik tā nav reģistrēta un būtiski neietekmē īpašuma vērtību, tā netiek iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

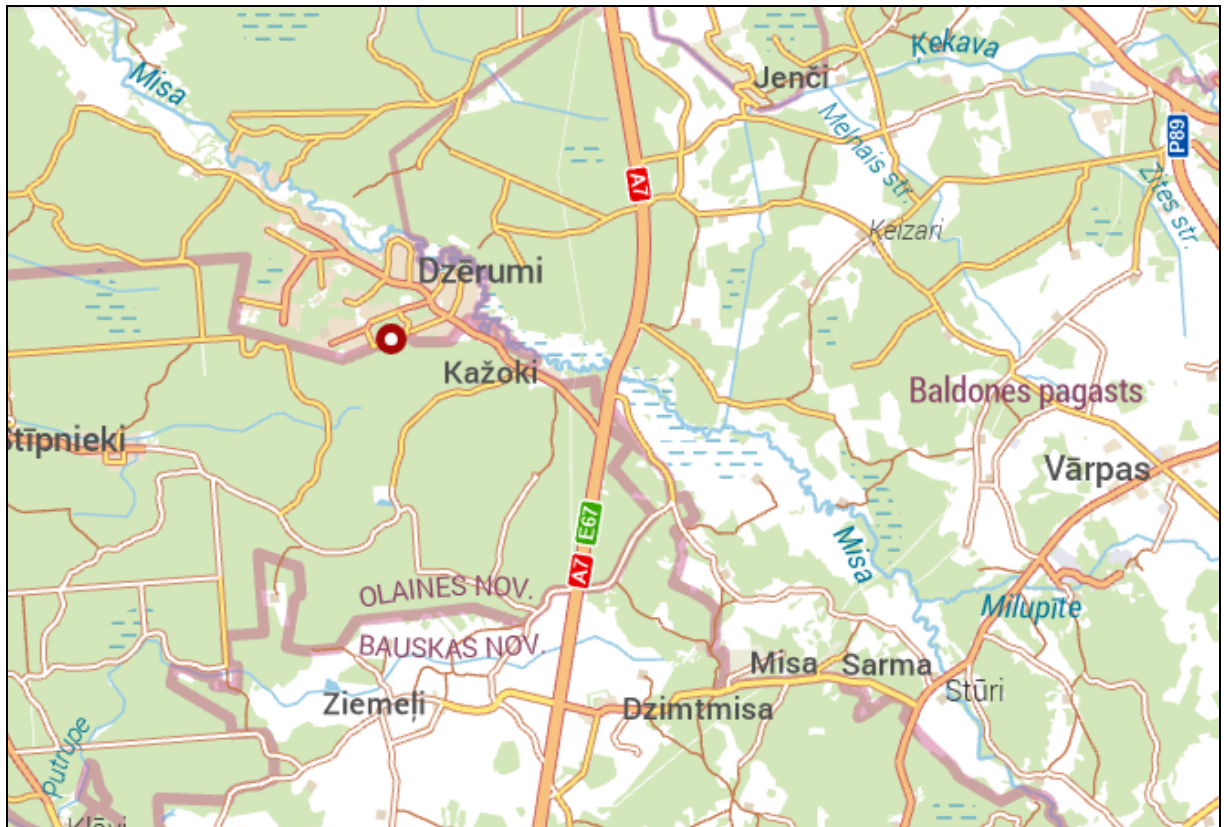
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113

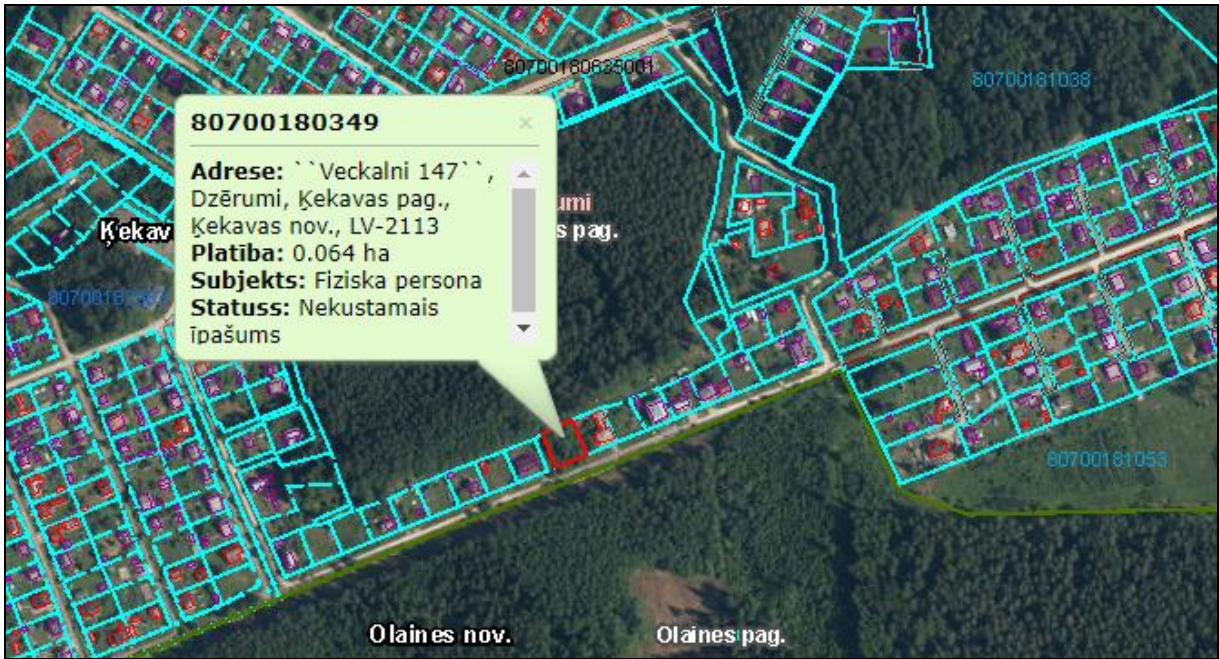
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: "Veckalni 147", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113

Foto attēli



Zemes īpašums



Būve uz zemes īpašuma



Zemes īpašums



Apkārtne



Grāvis ielas pretējā pusē



Grāvis ielas pretējā pusē



Apkārtne



Grāvis gar zemes īpašumu



Zemes īpašums



Zemes īpašums



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	640 m ²						
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.						
Zemes kadastrālā vērtība:	<table> <tr> <th>Vērtības veids</th><th>Vērtība (EUR)</th></tr> <tr> <td>Fiskālā kadastrālā vērtība</td><td>11952</td></tr> <tr> <td>Universālā kadastrālā vērtība</td><td>23040</td></tr> </table>	Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Fiskālā kadastrālā vērtība	11952	Universālā kadastrālā vērtība	23040
Vērtības veids	Vērtība (EUR)						
Fiskālā kadastrālā vērtība	11952						
Universālā kadastrālā vērtība	23040						
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti						
Uzlabojumi:	Netika konstatēti						
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tuvākais iespējamais elektrības sadales skapis atrodas blakus teritorijās Citu centrālo inženierkomunikāciju tīklu vērtējamā zemes gabala tuvumā nav.						
Konfigurācija:	Nevienādmalu četrstūris						
Reljefs:	Līdzens						
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācija						
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams						