

Nekustamā īpašuma



**“Brūveri”, Aizkraukles pagastā,
Aizkraukles novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai-Vancevičiai

2025. gada 03. februāris

Par nekustamā īpašuma
"Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā
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 **zemes gabala 7,8 ha** platībā, **dzīvojamās mājas 94,9 m²** platībā un palīgēkām kura īpašuma tiesības reģistrētas **Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 33** ar kadastra Nr. **3244 004 0011**.

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 25.janvārī**.

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:

22 300,- EUR
(Divdesmit divi tūkstoši trīs simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros 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

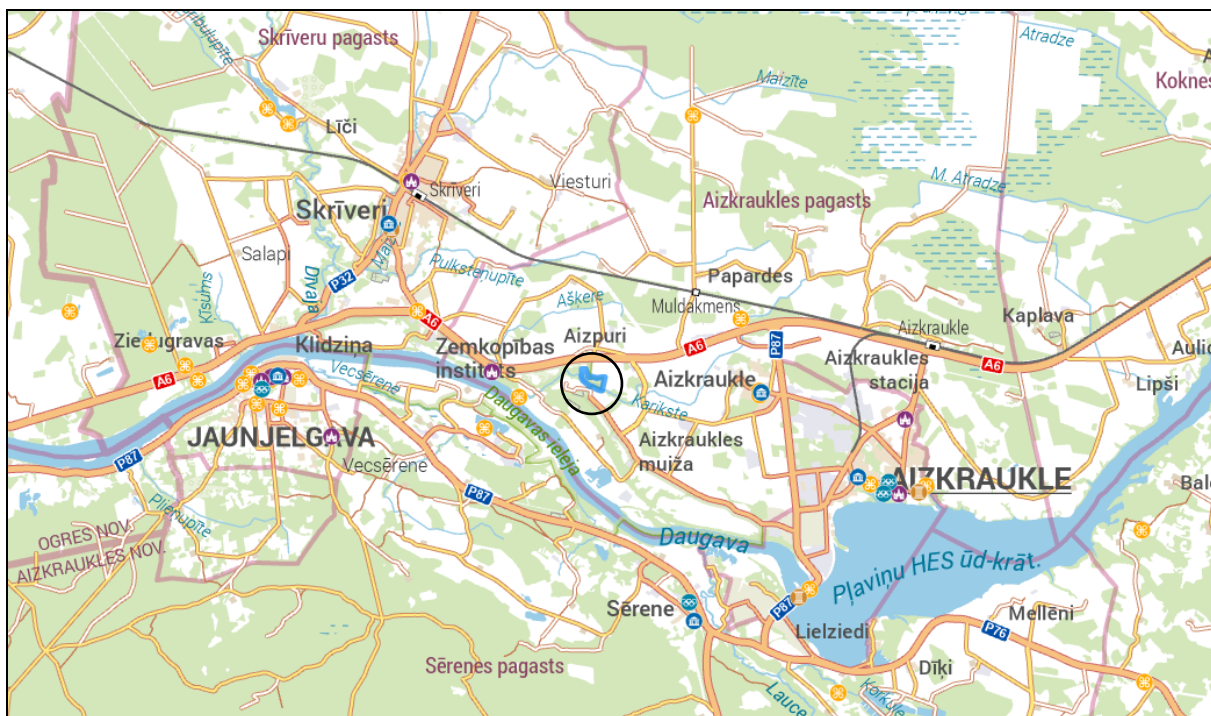
Novērtējamais īpašums:	“Brūveri”, Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads
Kadastra Nr.:	3244 004 0011
Īpašnieks:	DAINA HARTMANE
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 33
Zemes platība:	7,8 ha
Zemes sadalījums:	7,8 ha, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> • LIZ – 3,4 ha; • Mežs – 3,9 ha • Zem ūdeņiem – 0,3 ha; • Zem ēkām un pagalmiem – 0,2 ha.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25 balles
Meža raksturojums:	3,9 ha, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> • Mežaudzes – 3,9 ha vai 100%; Kopējā audžu krāja 1170 m³
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	94,9 m²
Palīgēku kopējā platība no VZD datiem:	444,9 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Lauku viensēta, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37 iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: DZIDRA ZIEMELE. • Atzīme - vērsta piedziņa un noteiktas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no kopējās piespriestās summas. Piedzinējs: SIA "GS Core", <p>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.</p>

Novērtējamais īpašums: “Brūveri”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.

Vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	22 300,- EUR (Divdesmit divi tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 25.janvārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • 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 īpašumā iekštelpās un veikt vienģimeņu dzīvojamās mājas iekštelpu apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un telpu iekšējo 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 tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. • <u>Daugavas ieleja ir dabas parks Daugavas krastos Sēlijā un Vidzemē. Izvietojies Viduslatvijas zemienes Lejasdaugavas senlejā posmā no Aizkraukles līdz Jaunjelgavai, administratīvi ietilpst Aizkraukles novadā.</u> Aizsargājamā teritorija izveidota 1987. gadā, lai aizsargātu Daugavas senlejas raksturīgāko posmu, kas palicis nepārveidots, būvējot Pļaviņu HES. Galvenā vērtība senlejas pamatkrasta stāvajai nogāzei līdz Dīvajas ietekai, kur nogāzes klāj vērtīgi platlapju nogāžu un gravu meži. Teritorijā daudz dabisku, botāniski vērtīgu sausu pļavu kaļķainās augsnēs un mēreni mitru pļavu, kurās sastopamas retas un aizsargājamās augu sugas. Konstatētas arī kaļķainas smiltāju pļavas, eitrofas augsto lakstaugu audzes. Tuvāk Aizkrauklei arī dolomītu atsegumi, avotu izplūdes vietas krastā. Izcila retu sīkspārņu barošanās vieta. Dabas parka teritorija iekļauj Ozolkalnu dabas liegumu un Cepļa dolomītu atseguma dabas pieminekli. <i>Natura 2000</i> teritorija. • Ņemot vērā augstāk minēto un to, ka meža zeme atrodas īpaši aizsargājamā teritorijā (Valsts noz. ĪADT/Dabas parki/Daugavas ieleja), varam secināt, ka visa veida Meža un meža zemes apsaimniekošanas darbi (ciršana, kopšana un t.l.) ir ierobežoti.

Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.

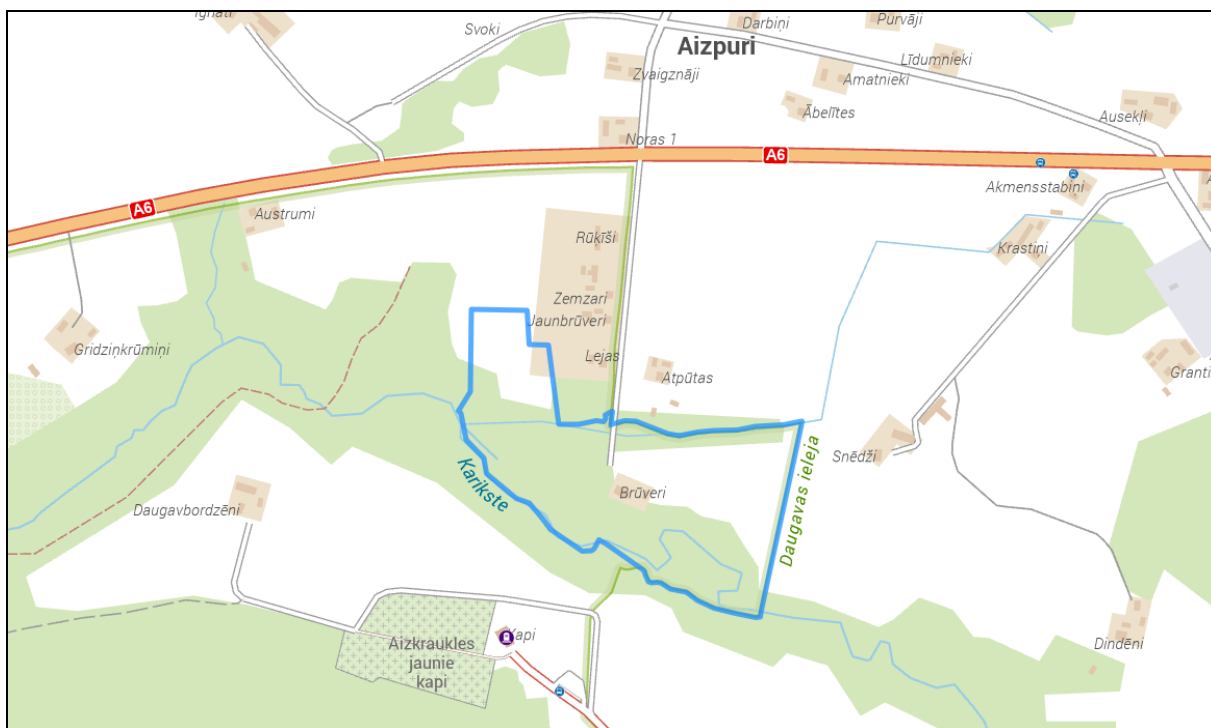
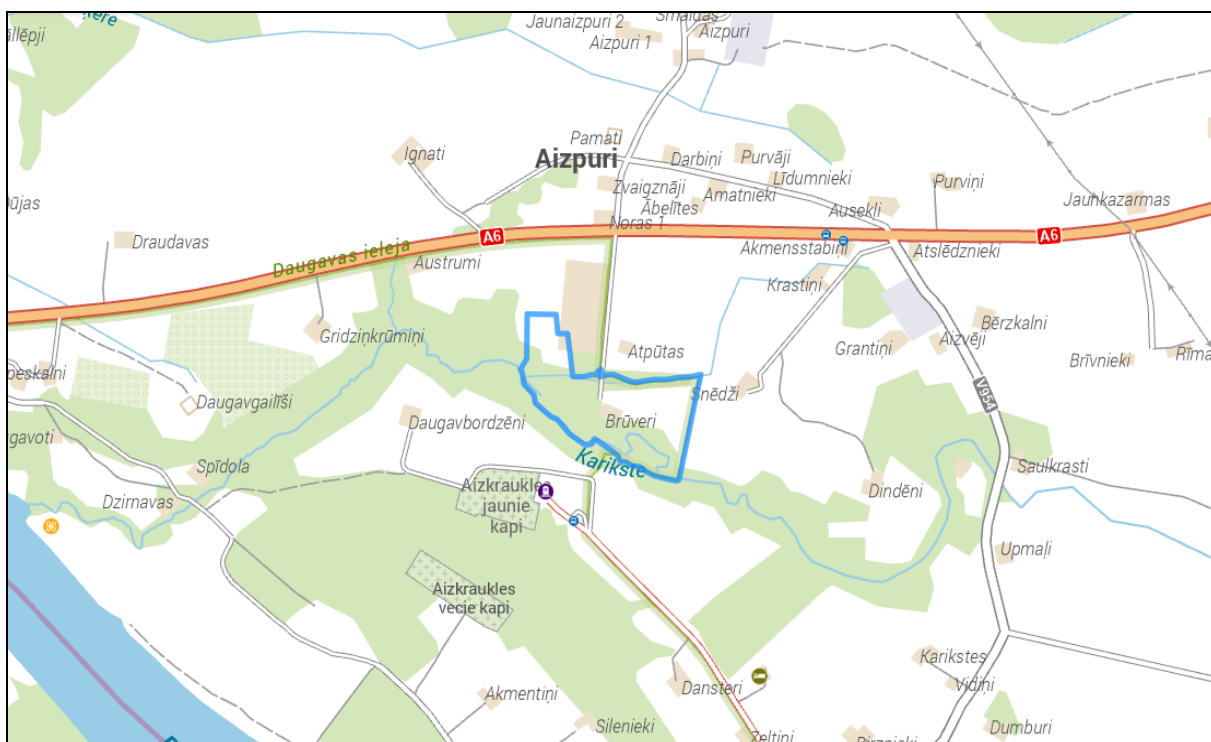
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.

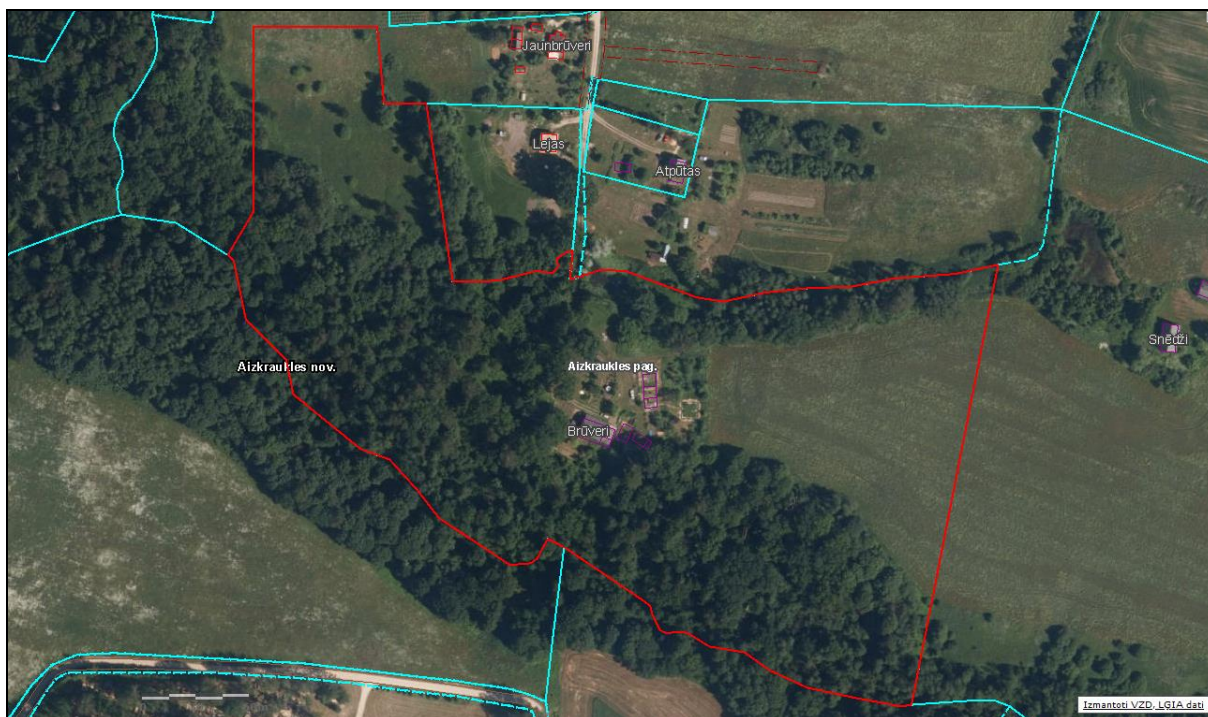
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.

Foto attēli



Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.



Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.



Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.



Novērtējamais īpašums: "Brūveri", Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā.