

## Nekustamā īpašuma



**"Meijas" - 3, Odukalns, Ķekavas  
pagasts, Ķekavas novads, LV-2123**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 22. maijā

Par nekustamā īpašuma

**"Meijas" - 3, Odukalna, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, 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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **36,0 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3600/8250** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8070 008 1067 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 8070 008 1067), kas reģistrēts **Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā** ar kadastra Nr. **8070 900 3294**. Īpašuma tiesības Zemesgrāmatas nodalījumā nav nostiprinātas.

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 piespiedšanas. (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 14.maijā**.

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:

**6'200,- EUR**  
**(seši tūkstoši divi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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:	1-istabas dzīvoklis "Meijas" - 3, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123
Kadastra Nr.:	8070 900 3294
Īpašnieks:	Alla Keiša
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašums reģistrēts <b>Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā</b> . Īpašuma tiesības Zemesgrāmatas nodalījumā nav nostiprinātas.
Kopējā platība:	36,0 m <sup>2</sup>
Novietojums ēkā:	1/1
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atzīme: ceļa servitūta teritorija.</li> </ul> <p><i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	<b>6'200,- EUR</b> (seši tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 14.maijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.</li> <li>Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li> </ul>

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Meijas" - 3, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Meijas" - 3, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

## Foto attēli



**Divu dzīvokļu māja**



**Novertējamais īpašums**



**Piebraucamais ceļš**



**Skats uz apkārtni**



**Novertējamais īpašums**



**Piebraucamais ceļš**



**Novertējamais īpašums**



**Divu dzīvokļu māja**

## Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Koka divu dzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	1
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Nav informācijas
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Nav informācijas
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība) <b><u>Saskaņā ar VZD datiem dzīvoklī nav pieejamas labierīcības</u></b>

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	8'692,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	18'326,- EUR

## Dzīvokļa īss apraksts

<b>Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem</b>	
Kopējā platība (kv.m.):	36
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	36
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36

  

Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

  

<b>Telpas</b>								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.29	-	-	4.2	-
2	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	9.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	17.2	-

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekšējo telpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.