

**1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
sastāvā esošās **apbūves****



Fridriha Candra iela 15, Rīga

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Gunitai Špēlai**

2025. gada 26. maijs

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvā esošās apbūves
Fridriha Candra iela 15, Rīga
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. Novērtējamais objekts ir **1/2 domājamā daļa** no nekustamā īpašuma Fridriha Candra iela 15, Rīga, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1000 0019 5212** ar kadastra Nr. **0100 076 0391**, sastāvā esošās **apbūves - dzīvojamā māja** (kadastra apzīmējums 0100 076 0391 001) **65,6 m²** platībā, **saimniecības ēka** (kadastra apzīmējums 0100 076 0391 003) **40,4 m²** platībā un **ateja** (kadastra apzīmējums 0100 076 0391 004) **1,3 m²** platībā. *Mantojuma atstājēja īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.**

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 30. aprīlī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma sastāvā esošās apbūves **1/2 domājamās daļas** piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

5 400,- EUR
(Pieci tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

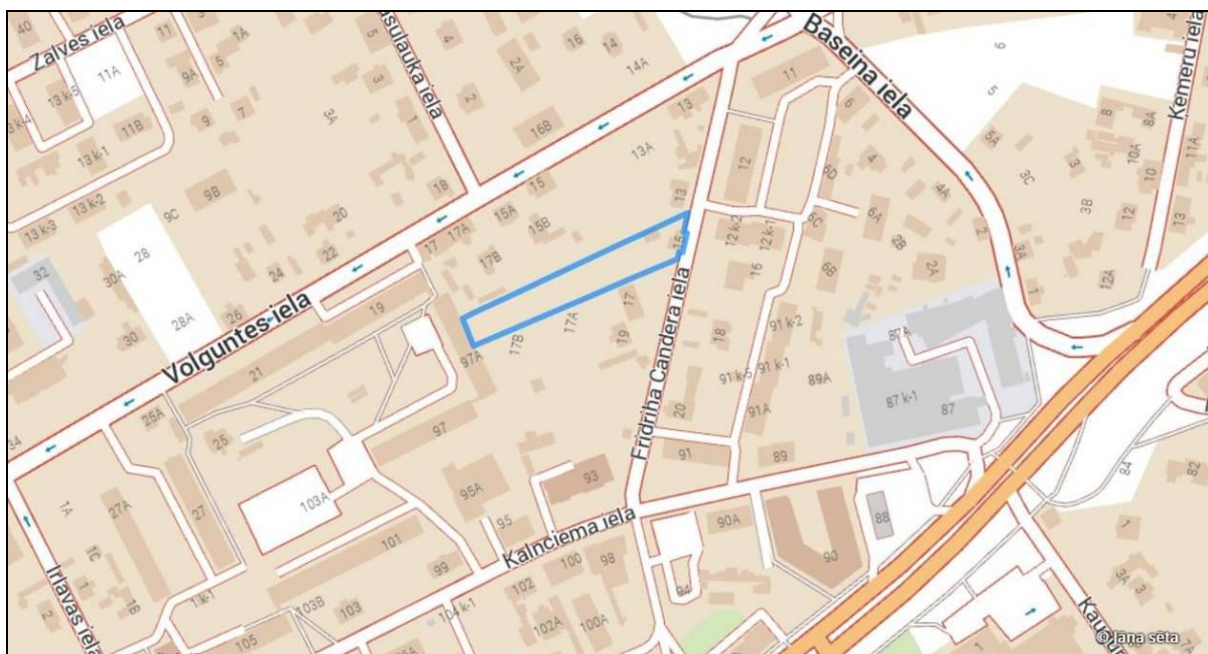
Novērtējamais īpašums:	1/2 domājamās daļas no īpašuma sastāvā esošās apbūves Fridriha Candra iela 15, Rīga
Kadastra Nr.:	0100 076 0391
Īpašnieks:	½ d.d. no apbūves – Leons Prikņa, (Miris) – bezmantinieku manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0019 5212
Zemes platība:	Īpašuma sastāvā esošais zemes gabals nav novērtējamais objekts
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	65,6m²
Palīgēku kopējā platība:	41,7 m²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja, saimniecības ēka un ateja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Apbūves un zemes kopēja izmantošana
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi
Apbūves 1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	5 400,- EUR (Pieci tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 30.aprīlī
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts nekustamā īpašuma Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veiktas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un apbūves iekštelpas ir 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

Situācijas plāns



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Foto attēli



Dzīvojamā māja



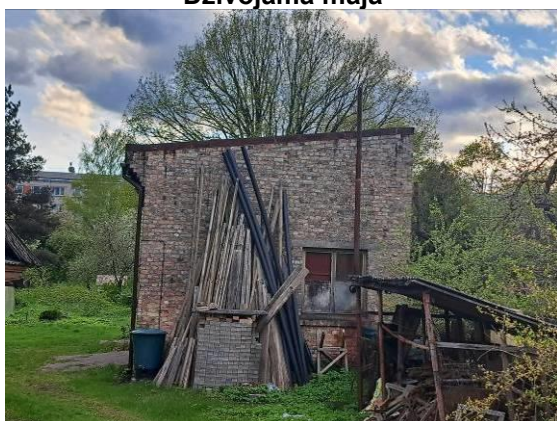
Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Saimniecības ēka



Dzīvojamā māja un saimniecības ēka



Dzīvojamā māja un saimniecības ēka



Dzīvojamā māja un saimniecības ēka