

Daļa no nekustamā īpašuma



Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2025. gada 29. decembrī

Par daļas no nekustamā īpašuma

Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

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 sastāv no neatraujami saistītiem īpašumiem:

- **zemes gabals 697 m²** platībā (**kad. Nr. 0100 122 0275**, kad. apz. 0100 122 0275), kura īpašuma tiesības nav reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā (reģistrētas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā);
- **3/5 d.d. no viengīmeņu dzīvojamās mājas (kad. Nr. 0100 622 0066, kad. apz. 0100 122 0275 001) 218,7 m²** platībā, kas atrodas uz zemes gabala ar kad. apz. 0100 122 0275 un kuru īpašuma tiesības nav reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā (reģistrētas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā), savukārt 2/5 d.d. no viengīmeņu dzīvojamās mājas, kas netiek iekļautas novērtējamā īpašuma sastāvā, reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000945243 ar kadastra Nr. 0100 622 0066.
- **palīgēkām ar kopējo platību 43,5 m²** (**kad. Nr. 0100 622 0066**, siltumnīca: kad. apz. 0100 122 0275 003 un garāža: kad. apz. 0100 012 0275 006), kas atrodas uz zemes gabala ar kad. apz. 0100 122 0275 un kuru īpašuma tiesības nav reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā (reģistrētas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā);
- **3/5 d.d. no palīgēkām ar kopējo platību 39,5 m²** (**kad. Nr. 0100 622 0083**, saimniecības ēkas: kad. apz. 0100 122 0078 002 un šķūnis: kad. apz. 0100 122 0078 003), kas atrodas uz zemes gabala ar kad. apz. 0100 122 0275 un kuru īpašuma tiesības nav reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā (reģistrētas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā);

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 18.decembrī.**

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

Novērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

59'400,- EUR

(Piecdesmit deviņi tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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

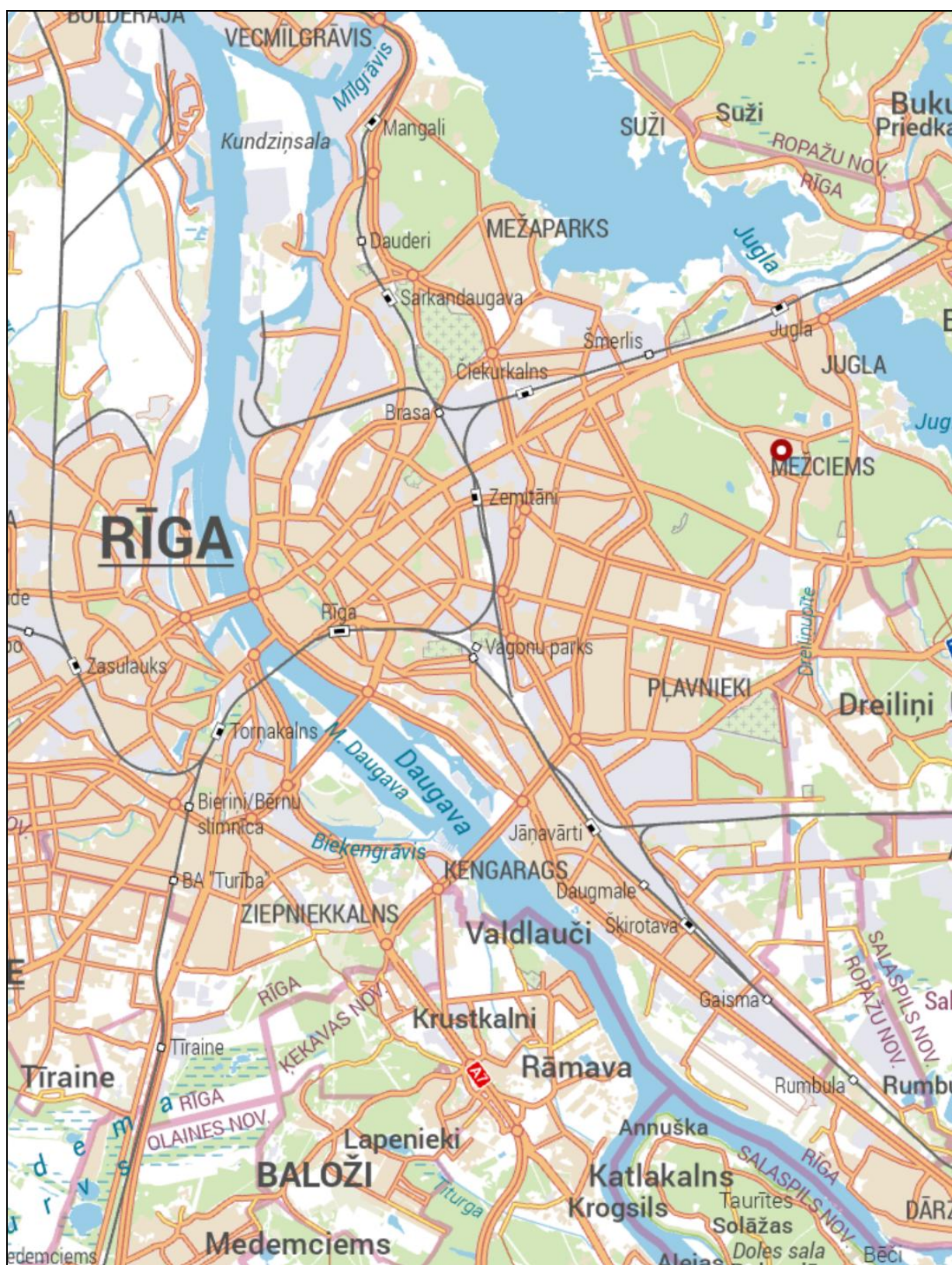
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Daļa no īpašuma Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079
Kadastra Nr.:	0100 622 0066 0100 122 0275
Novērtējamā īpašuma īpašnieks:	Varis Jeremics (miris)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000945243
Zemes platība:	697 m² (viss)
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	2
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	218,7 m² (novērtējamais īpašums: 3/5 d.d.)
Palīgēku (siltumnīca, garāža) kopējā platība:	43,5 m ² (viss) 39,5 m ² (novērtējamais īpašums: 3/5 d.d.)
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Novērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība:	59'400,- EUR (Piecdesmit deviņi tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 18.decembrī
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās: dzīvojamās mājas iekšējās apskate nebija iespējama, jo durvis bija aizslēgtas un atslēgas atradās policijas iecirknī, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un tehnisko stāvokli. - Vērtētājiem tika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, papildus 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, ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Vērtētājiem netika iesniegts un publiskajos reģistros nav atsaucis, atzīmes, ka starp d.d. īpašniekiem par vienģimeņu dzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 122 0275 001) lietošanu ir noslēgts lietošanas kārtības līgums. - Dzīvojamā māja (kad. apz. 0100 122 0275 001) daļēji atrodas uz zemes gabala ar kadastra Nr. 0100 122 0078, kas neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

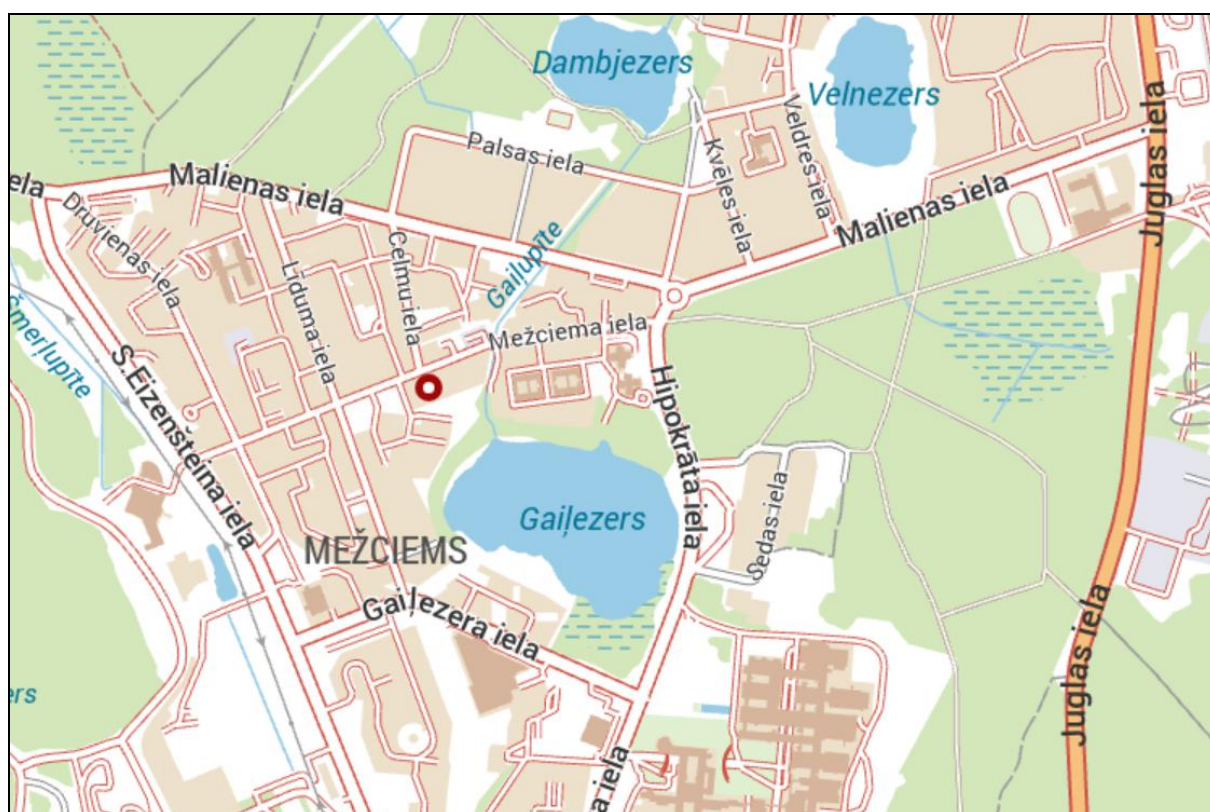
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Daļa no Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

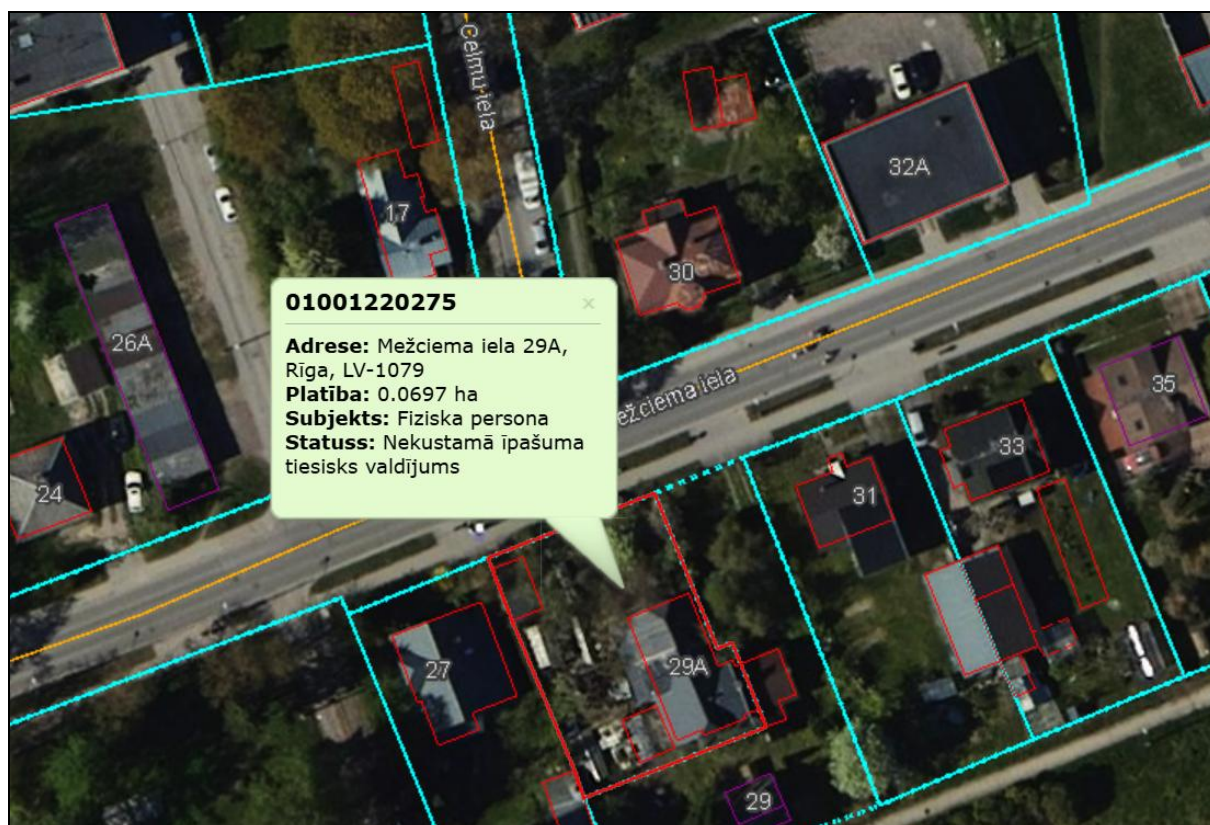
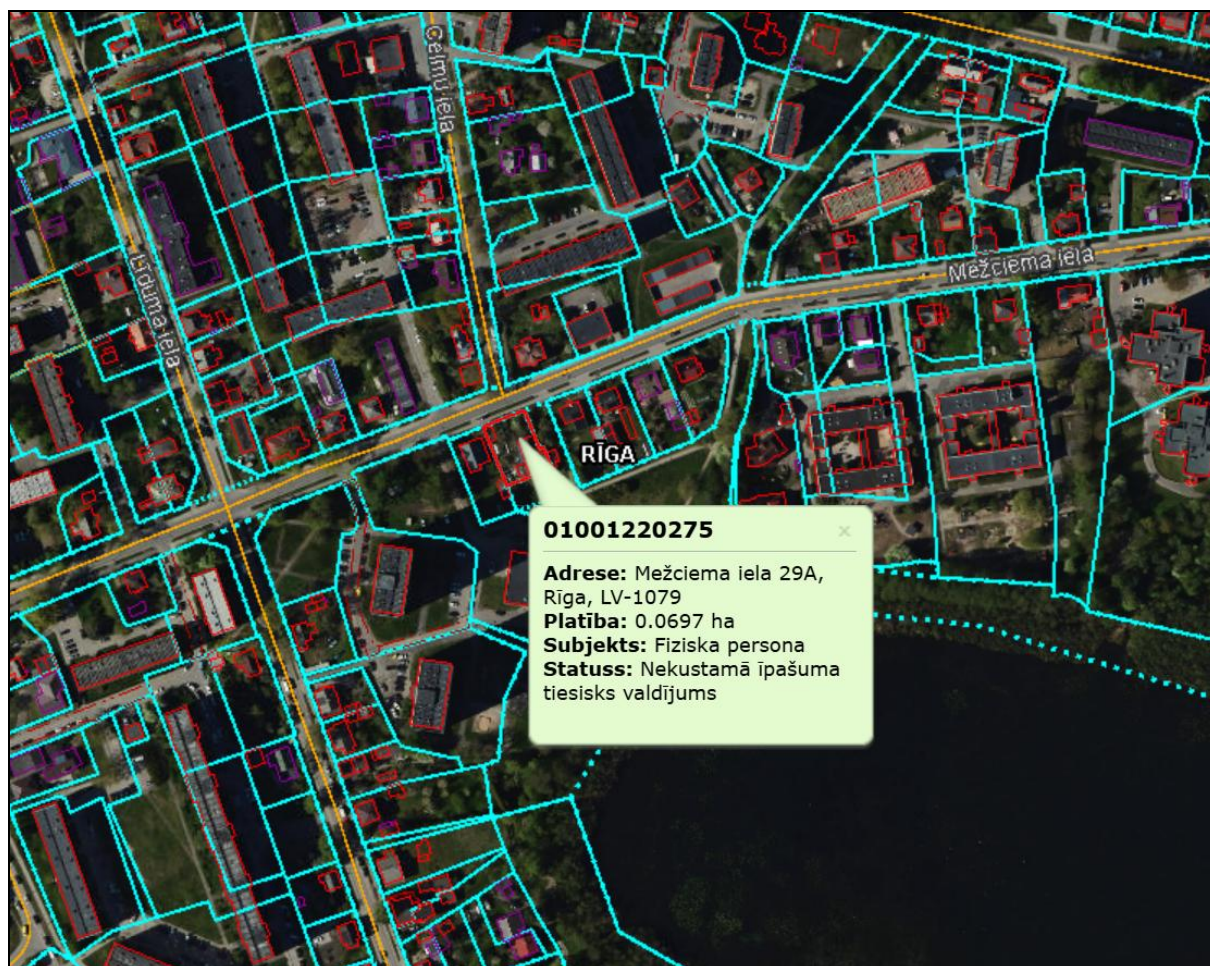
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Daļa no Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

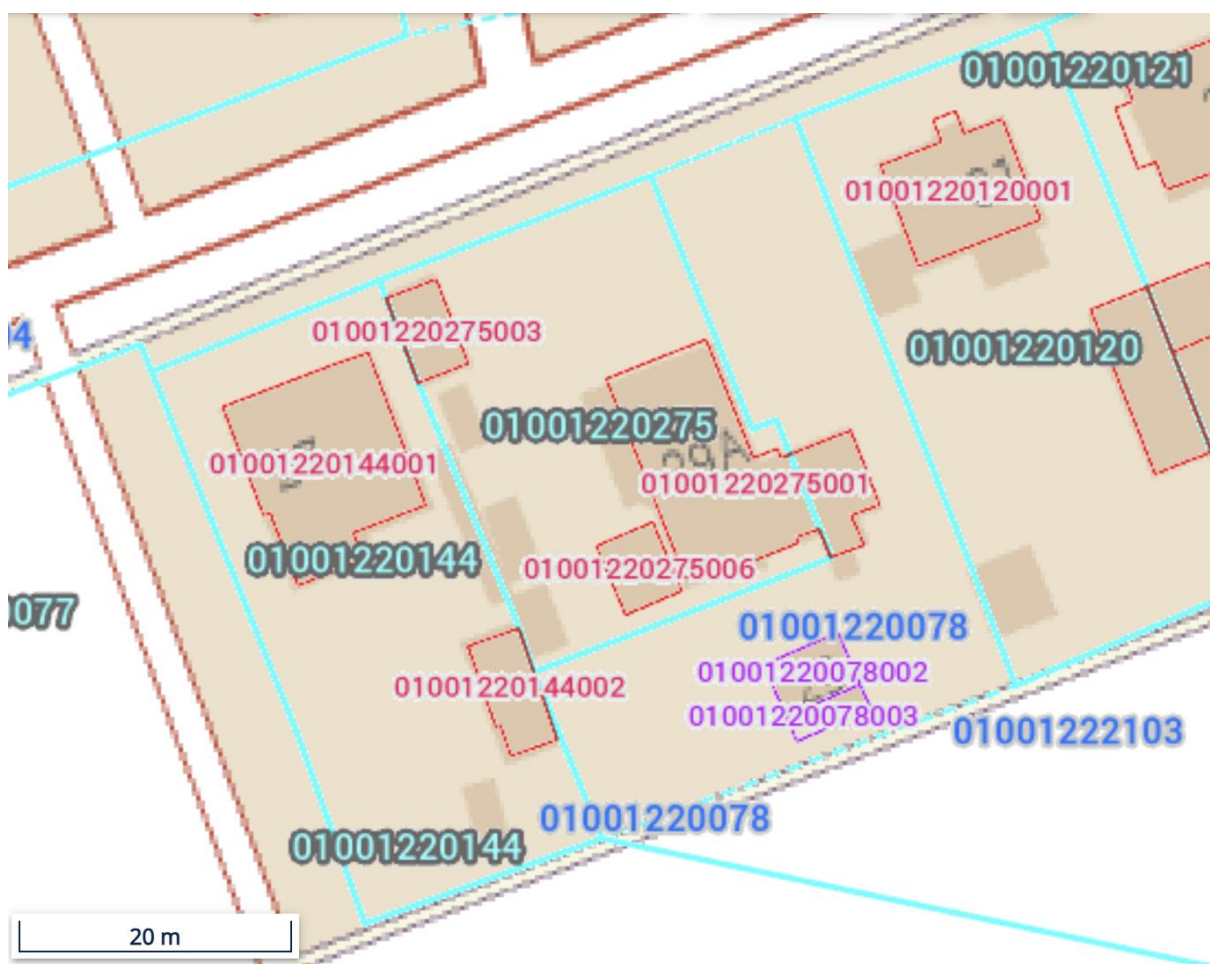
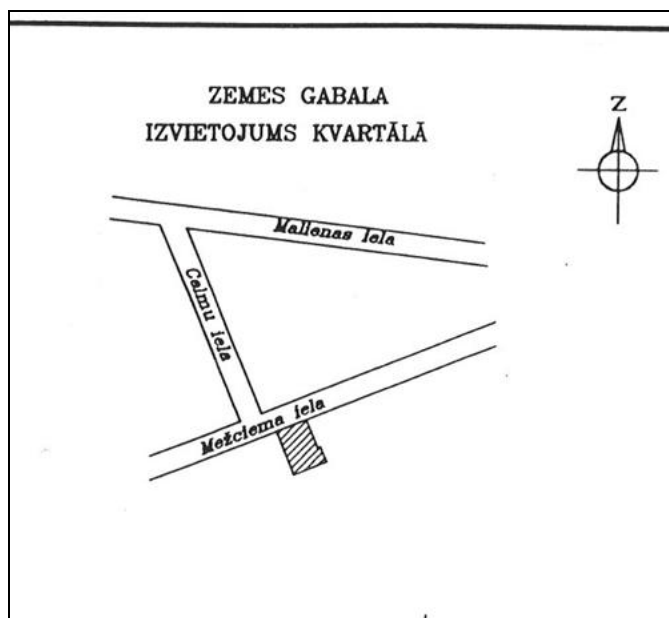
Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Daļa no Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

Apbūves izvietojums zemes gabalā



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

Novērtējamais īpašums: Daļa no Mežciema iela 29A, Rīga, LV-1079

Foto attēli



Dzīvojamā māja



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Pieguļošais zemes gabals



Ēkas adreses plāksnīte



Garāža



Pieguļošais zemes gabals



Garāža



Siltumnīca



Dzīvojamā māja un pieguļošais zemes gabals



Saimniecības telpas



Saimniecības telpas



Saimniecības telpas



Saimniecības telpas



Dzīvojamā māja un pieguļošais zemes gabals



leeja mājā



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja