

59/10000 d.d. no nekustamā īpašuma



**Bruņinieku ielā 28, Rīga, LV-1011
(lietošanā bēniņu telpas
1369 m² platībā)**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildauam

2025. gada 10. novembris

Par **59/10000 domājamās daļas** no nekustamā īpašuma **Bruņinieku iela 28, Rīga, LV-1011** 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. Novērtējams objekts ir **59/10000 domājamās daļas** no nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 029 0006 001) un 3164 m² zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 029 0006), kura īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 513 ar kadastra Nr. 0100 029 0006. **Atsevišķā lietošanā nodotas bēniņu telpas 1369 m² platībā.**

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.)

Ņemot vērā to, ka praktiski tirgū šāda veida īpašumu domājamās daļas (puse no dzīvokļa) pārdot nav iespējams, tās tirgus vērtība dalītu īpašumu tiesību gadījumā formulējama nosacīti kā daļa no īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstoši juridiski noteiktajam domājamo daļu apjomam. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība” netiek lietots, jo domājamās daļas vērtība neatbilst tirgus vērtības definīcijai. LVS standarts 401:2013 formulē jēdzienu „Patiesā vērtība”. Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

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 10.oktobrī.**

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

Nekustamā īpašuma **59/10000 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

45 200,- EUR
(četrdesmit pieci tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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,

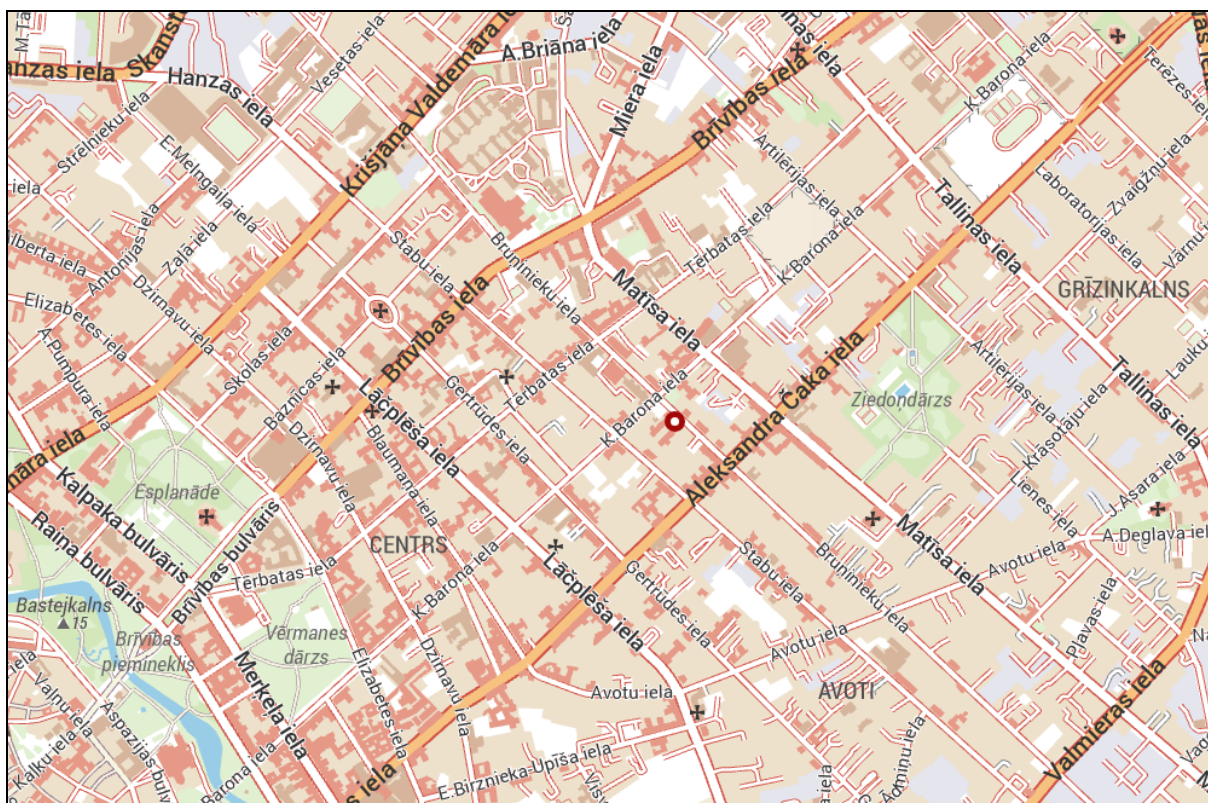
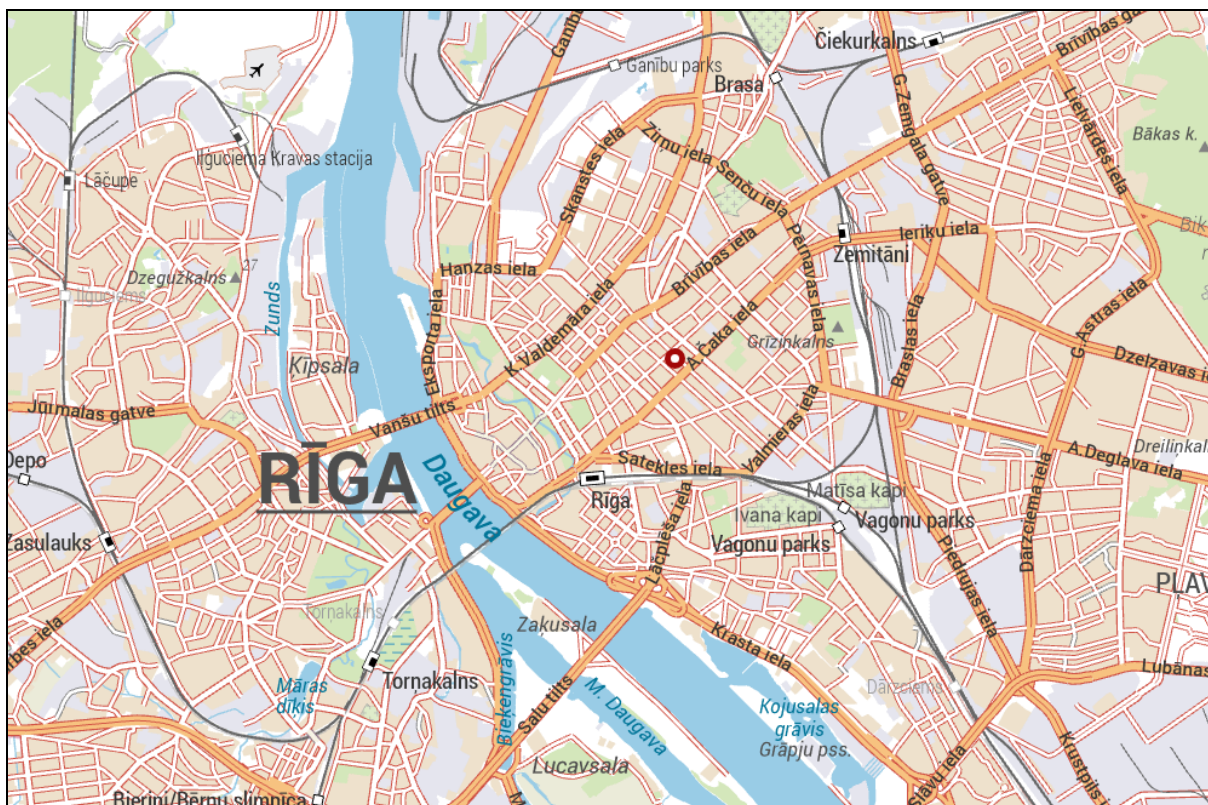
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	59/10000 domājamās daļas no Bruņinieku iela 28, Rīga, lietošanā bēniņu telpas 1369 m ² platībā
Kadastra Nr.:	0100 029 0006
Īpašnieks:	SIA "Mansarda Rīga"
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 513
Kopējā platība:	Dati no pirkuma līguma pielikuma - 1369 m ²
Novietojums ēkā:	Bēniņi
Esošais izmantošanas veids:	Neizbūvētas Bēniņu telpas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējami pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<p>337.1. Noteikts aizliegums Mansarda Rīga, SIA, reģistrācijas numurs 40103983507 bez UAB ZEMAITIJOS SPAUDĀ, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</p> <p>337.2. Pamats: 2019.gada 20.marta kīlas līgums. <i>Žurn. Nr. 300004813830, lēmums 25.03.2019., tiesnese Ilga Neimane</i></p> <p>405.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz "Mansarda Rīga" SIA, reģistrācijas numurs 40103983507, piederošo domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.</p> <p>405.2. Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 4.marta lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-24-1318-Isi/7.8-2/2066-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2024.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.03068/066/2024-NOS. <i>Žurn. Nr. 300006707792, lēmums 18.04.2024., tiesnese Anita Rudziša</i></p> <p>412.1. Noteikts aizliegums "Mansarda Rīga" SIA, reģistrācijas numurs 40103983507, nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</p> <p>412.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 19.februāra lēmums Nr.32.1/17.22.1/6534. <i>Žurn. Nr. 300008267572, lēmums 27.02.2025., tiesnese Līga Grinberga</i></p> <p>147.1. Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz "Mansarda Rīga" SIA, reģistrācijas numurs 40103983507, piederošo domājamo daļu. Prasītājs: biedrība "Bruņinieku 28", reģistrācijas numurs 40008253633. 91814.57 EUR</p> <p>147.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 2.janvāra lēmums lietā Nr.C770922425. <i>Žurn. Nr. 300008244240, lēmums 28.01.2025., tiesnesis Dainis Locs</i></p> <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>
59/10000 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	45 200,- EUR (četrdesmit pieci tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 10.oktobrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> 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 ēkas bēniņos ir pieejamas iespējas izbūvēt VZD reģistrētās inženierkomunikācijas. nav informācijas par telpu plānojumu, tā izmaiņām un tehnisko stāvokli. Tiek pieņemts, bēniņu telpas nav izbūvētas un ir sliktā tehniskā stāvoklī. Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. Zemesgrāmatas nodalījumā NAV reģistrēta bēniņu telpu platība. Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā NAV reģistrēta bēniņu telpu platība. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas norādīta Pirkuma līgumā.

Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: 59/10000 no Bruņinieku iela 28, Rīga

Telpu plāns

Kopējā platība: 1648.0 m²
Lietderīgā platība: 1029.1 m²

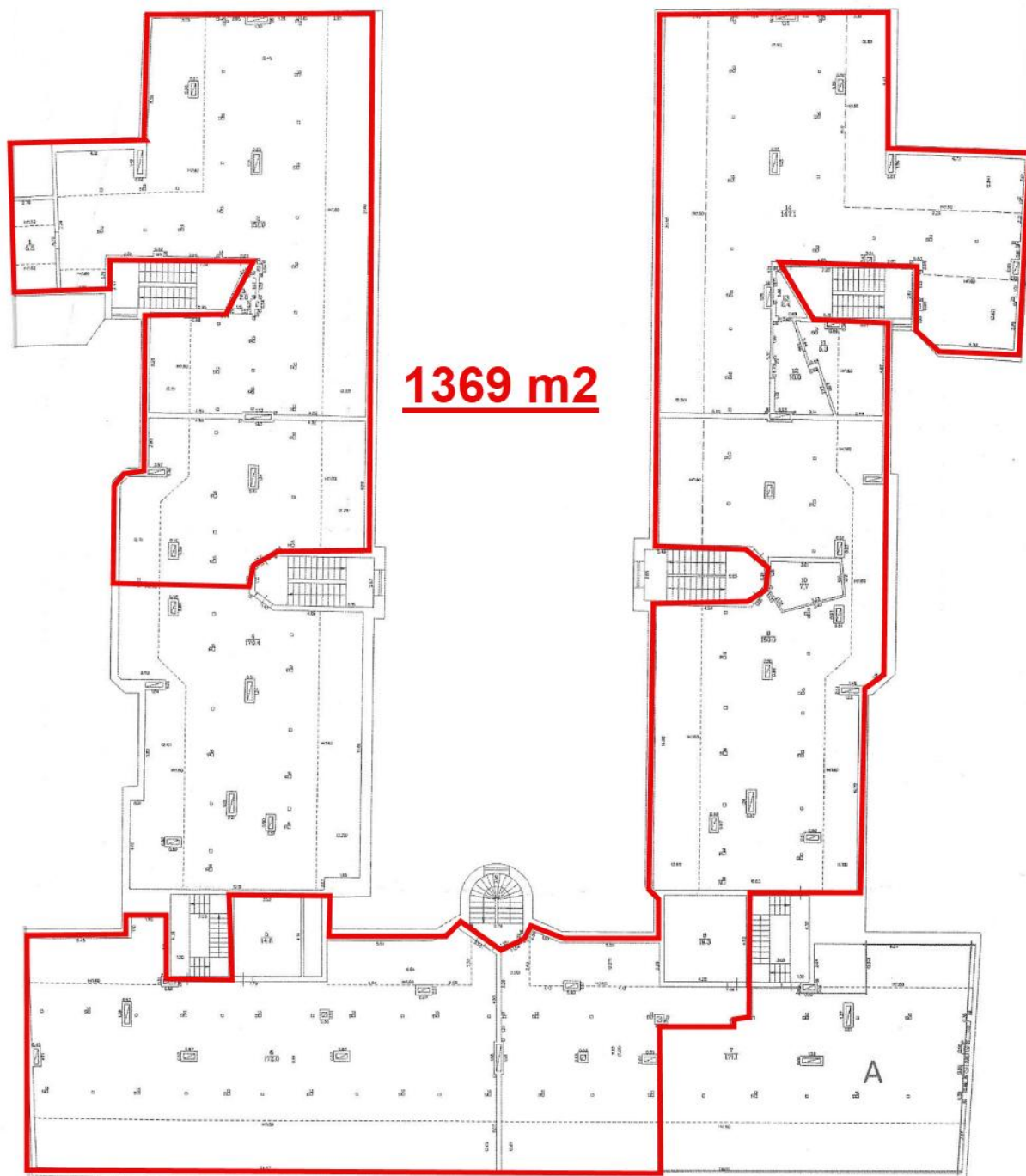


Foto attēli



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Bruņinieku iela



Bruņinieku iela