

1/27 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Kanālu ielā 9 – 601, Jūrmala, LV-2008
(lietošanā autostāvvietā Nr.26)**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2024. gada 21. jūnijā

Par **1/27 domājamās daļas** no nekustamā īpašuma
Kanālu iela 9 – 601, Jūrmala, LV-2008
(lietošanā autostāvvietā Nr.26)
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 **1/27 domājamā daļa** no nekustamā īpašuma **Kanālu iela 9 – 601, Jūrmala, LV-2008**, kas sastāv no **garāžas** ar kopējo platību 838,1 m² (**lietošanā autostāvvietā Nr.26**), ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **8381/25442** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 1300 014 1714 005) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 1300 017 1714), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6979 - 601** ar kadastra Nr. **1300 901 7026**.

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 **2024.gada 12.jūnijā**.

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

Nekustamā īpašuma **1/27 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

8 700,- EUR
(astoņi tūkstoši septiņi 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,

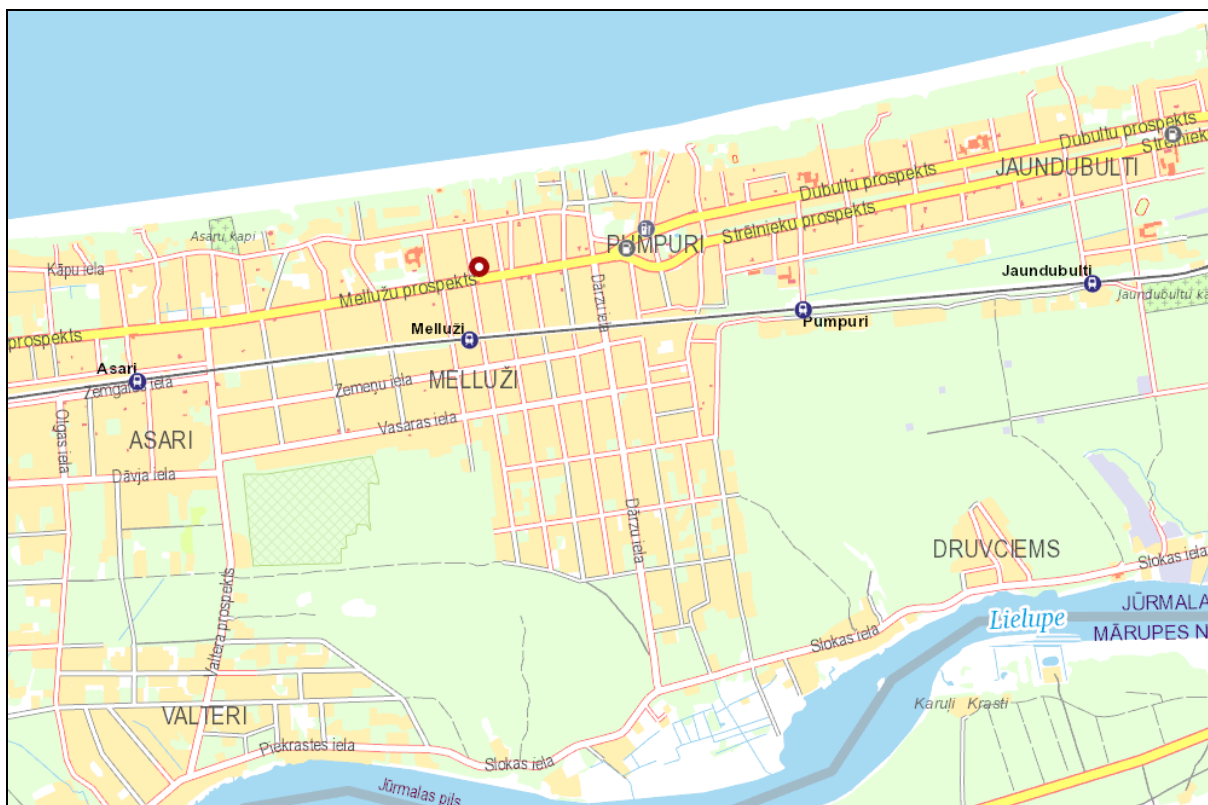
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	1/27 domājamā daļa no garāžas Kanālu iela 9 – 601, Jūrmala (lietošanā autostāvvietā Nr.26)
Kadastra Nr.:	1300 901 7026
Īpašnieks:	Alexander Tarasenko
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6979 - 601
Novietojums ēkā:	-1/3
Esošais izmantošanas veids:	Pazemes autostāvvietā
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Pazemes autostāvvietā
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">Vērsta piedziņa uz Alexander Tarasenko piederošo 1/27 domājamo daļu. Piedzinējs Jūrmalas valstspilsētas administrācija;Vērsta piedziņa uz Alexander Tarasenko piederošo 1/27 domājamo daļu. Piedzinējs dzīvokļu īpašnieku biedrība "Saules māja";Atzīme – ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz Alexander Tarasenko piederošo 1/27 domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Piedzinējs Valsts ieņēmumu dienests;Atzīme – ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz Alexander Tarasenko piederošo 1/27 domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Piedzinējs Valsts ieņēmumu dienests; <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <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>
1/27 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	8 700,- EUR (astoņi tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 12.jūnijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none">Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja piekļūšanu pie novērtējamās stāvvietas, 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 VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un garāža ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

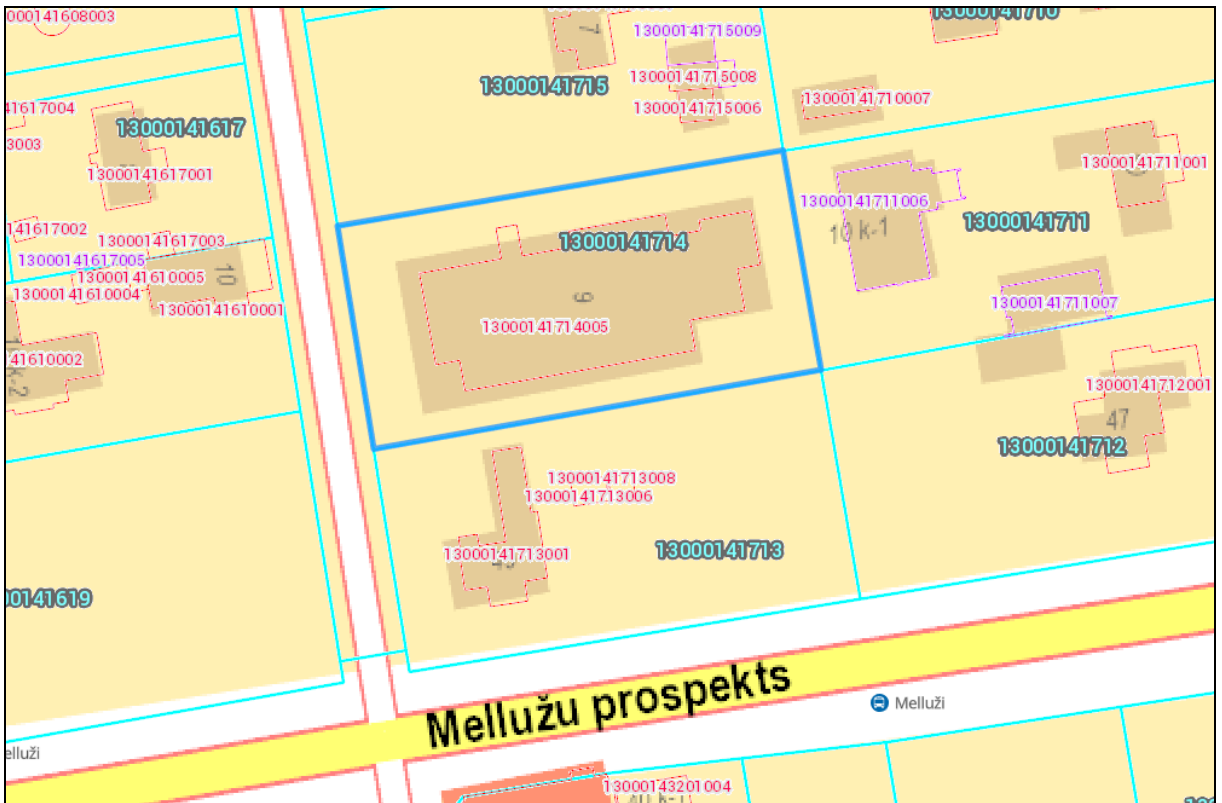
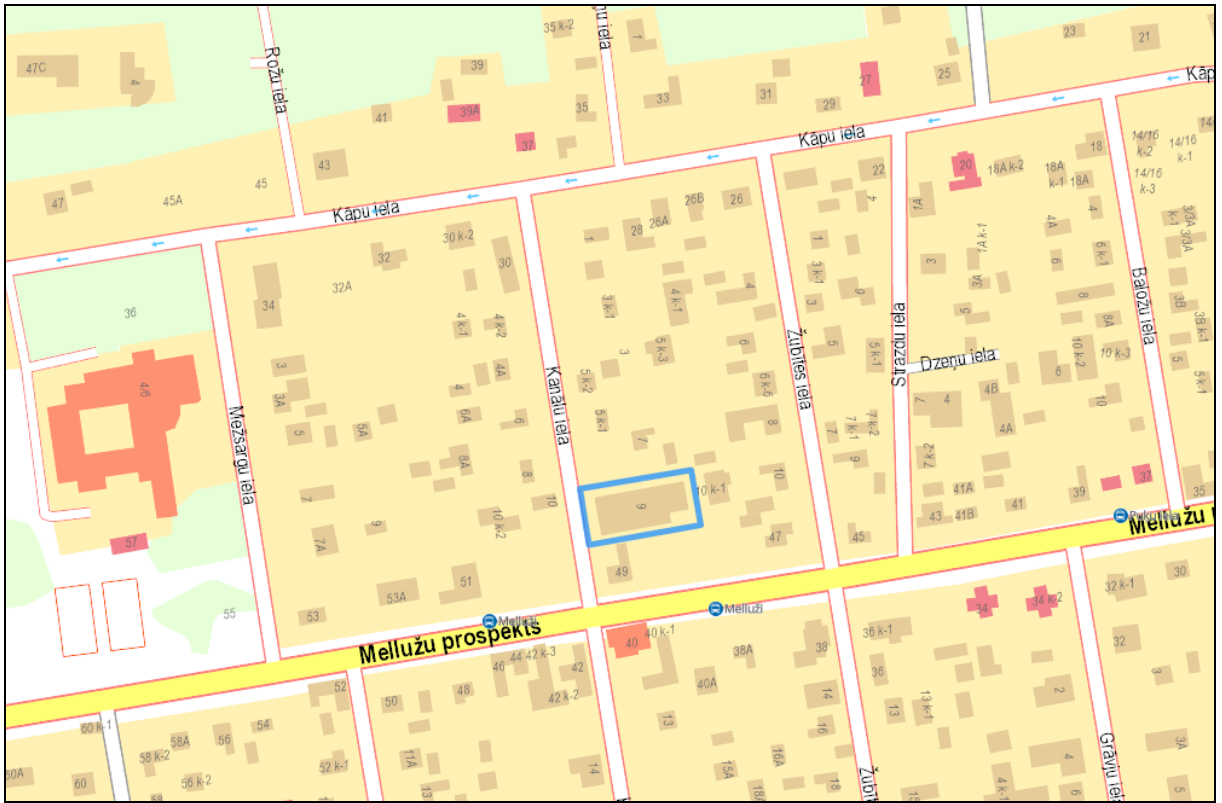
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: 1/27 d.d. no Kanālu iela 9 – 601, Jūrmala

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: 1/27 d.d. no Kanālu iela 9 – 601, Jūrmala

Foto attēli



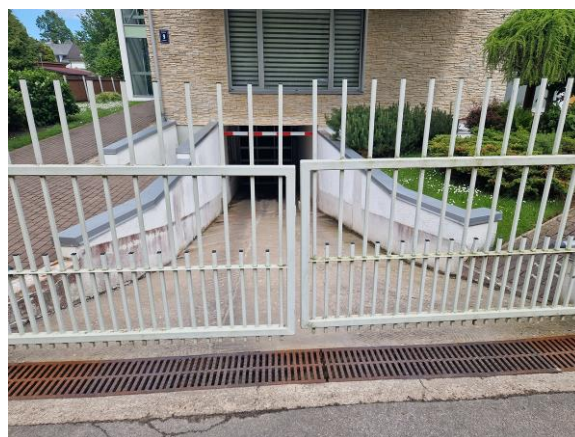
Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Adreses plāksnīte



Iebraukšana garāžā



Kanālu iela



Kanālu iela

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais objekts atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Melluži
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai uz Mellužu iela ir ~120m. Līdz dzelzceļa stacijai Melluži ir ~350m. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā labs.
Apkārtne, infrastruktūra:	Jūrmalā ir pieejama visa nepieciešamā pilsētas infrastruktūra.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais projekts
Ēkas/projekta īss apraksts:	Dzelzsbetona ēka ar Vieglobetona sienām un dzelzsbetona pārsegumu.
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Lifti:	Ir
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2007
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	--
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Garāžas domājamās daļas kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	155 988,- EUR
t.sk. garāžas d.d. kopējā kadastrālā vērtība:	5 777,- EUR
t.sk. telpu d.d. grupas kadastrālā vērtība	3 975,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	1 401,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	401,- EUR