

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**9/500 d.d. no zemes NĪ un 325/16001 d.d.
no ēkas NĪ (atsevišķā lietošanā telpu
grupa ar kadastra apzīmējumu 1300 008
6612 001 008 – viesu numurs Nr. 6)**

NOVĒRTĒJUMS

**Rīgas apgabaltiesas 34. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Elīnai Balasanjanai**

2026. gada 19. jūnijs

Par 2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu

9/500 d.d. no zemes NĪ un 325/16001 d.d. no ēkas NĪ (atsevišķā lietošanā telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 1300 008 6612 001 008 – viesu numurs Nr. 6) 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 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **9/500 domājamās daļas** no zemes nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala 4538 m² platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **5860** ar kadastra Nr. **1300 008 6612**;
- **325/16001 domājamās daļas** no ēku nekustamā īpašuma, kas sastāv no viesnīcas ēkas (kadastra apzīmējums 1300 008 6612 001) un viesu mājas (kadastra apzīmējums 1300 008 6612 002), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **100000474838** ar kadastra Nr. **1300 508 6601**.

Atsevišķā lietošanā telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 1300 008 6612 001 008 (viesu numurs Nr. 6) ar kopējo platību 32,5 m².

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 **2026.gada 29.maijā**.

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

2 nekustamo īpašumu kopējā piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

59 400,- EUR

(Piecdesmit deviņi tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām 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

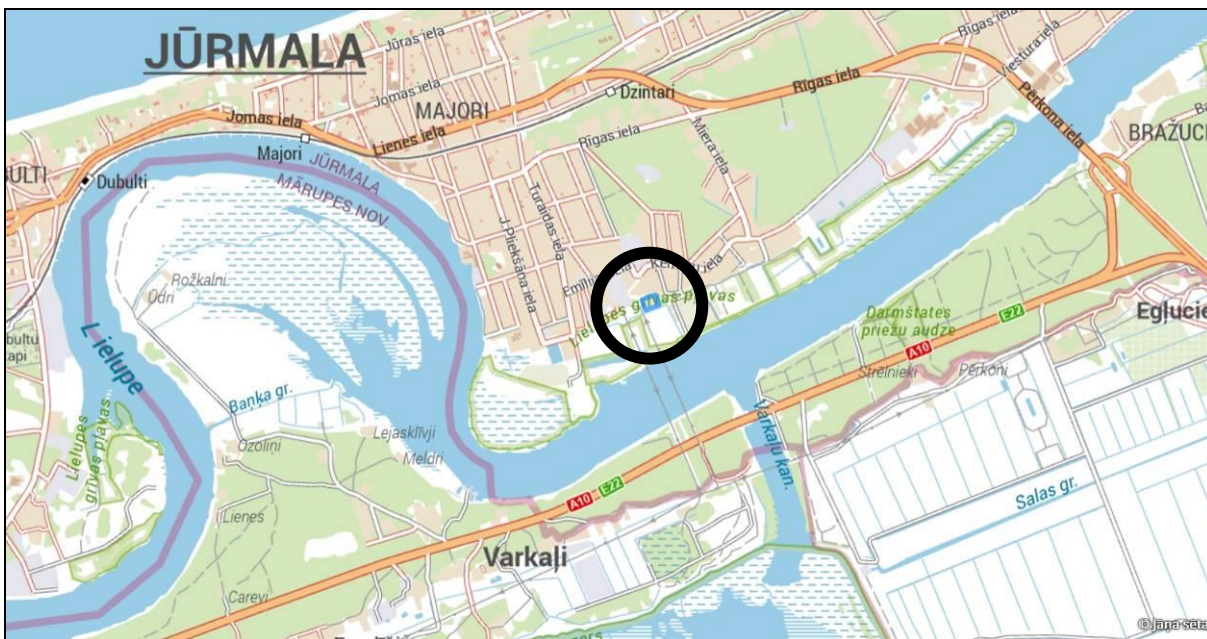
Novērtējamais īpašums:		9/500 d.d. no zemes NĪ un 325/16001 d.d. no ēkas NĪ (atsevišķā lietošanā telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 1300 008 6612 001 008 – viesu numurs Nr. 6)
Kadastra Nr.:		1300 008 6612 un 1300 508 6601
Īpašnieks:		Gļebs Volovičs
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 5860 un Nr. 100000474838
Telpu platība:		32,5 m ²
Novietojums ēkā:		1/2
Esošais izmantošanas veids:		Viesu numurs (dzīvoklis)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Viesu numurs (dzīvoklis)
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 34. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Elīna Balasanjana
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums GĻEBAM VOLOVIČAM piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas, bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas atsavināt, dalīt, dāvināt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, apgrūtināt ar lietu tiesībām un grozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību. - Vērsta piedziņa uz GĻEBAM VOLOVIČAM piederošajām domājamām daļām. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. - Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu. Kreditors: "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764. Ķīlas devējs: GĻEBS VOLOVIČS,. - Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu. Prasītājs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Parādnieks: GĻEBS VOLOVIČS. <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>	
2 NĪ kopējā piespiedu pārdošanas vērtība:		59 400,- EUR (Piecdesmit deviņi tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 29.maijā
Piezīmes:	<u>Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.</u> - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamajās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, ir veikta iekštelpu pilna apdare un tas ir apmierinošā / labā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.	

Novietnes plāns



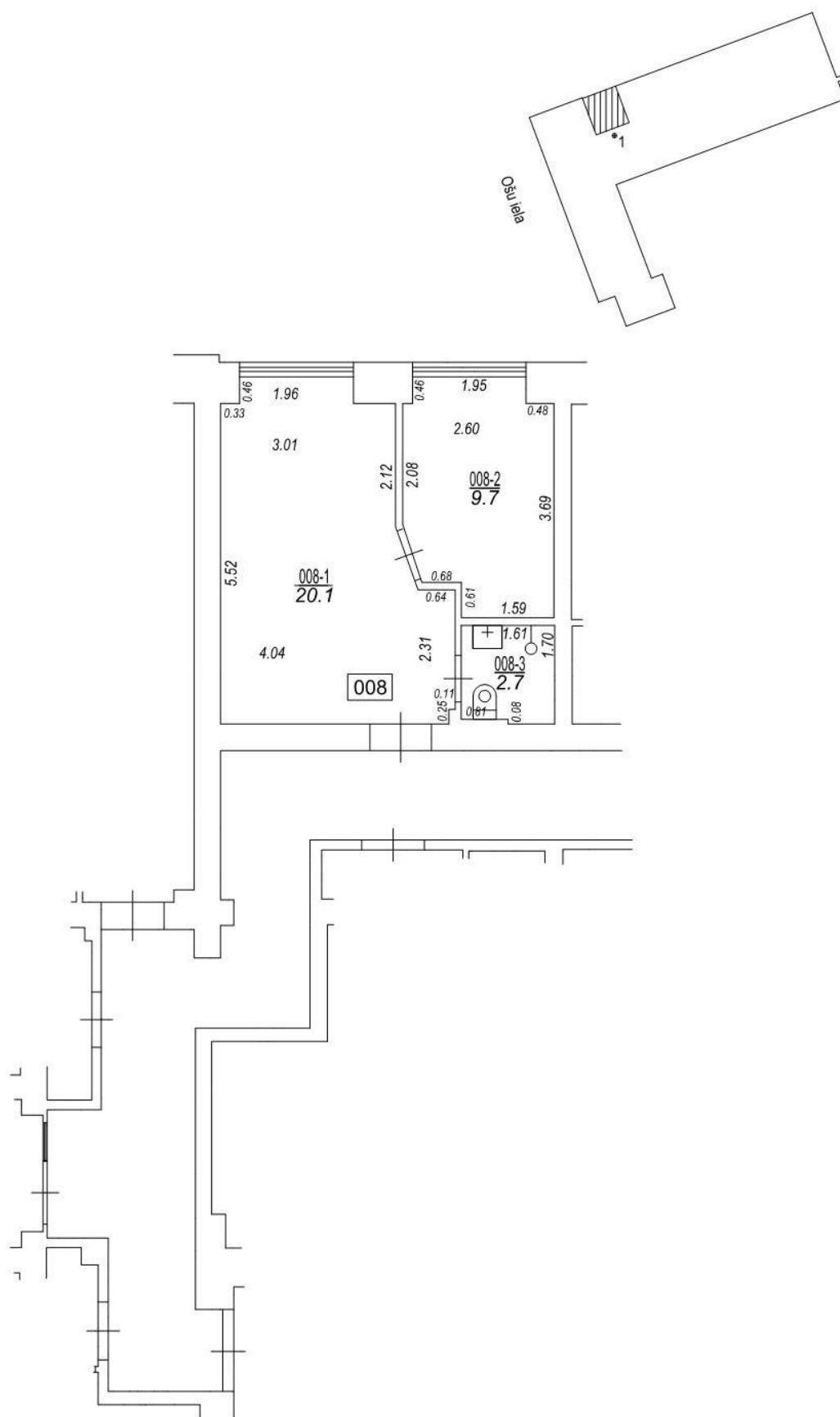
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



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

Telpu plāns



Lietošanā esošais zemes gabals

 GLOBALIX SIA individuāla lietošanā

 Glebs Volovičs individuāla lietošanā

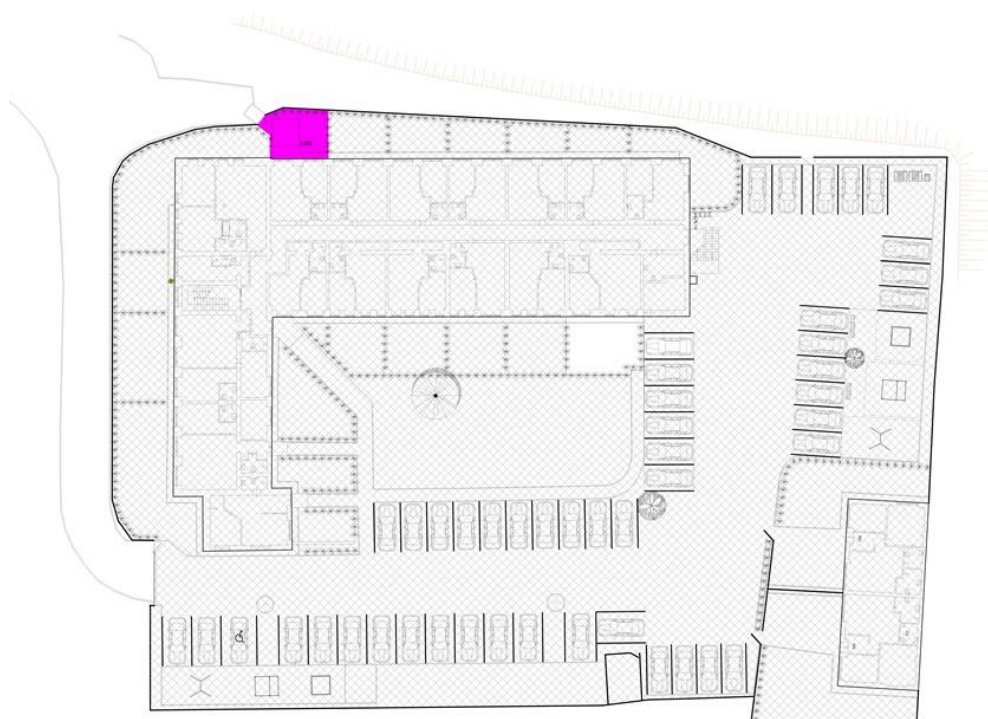


Foto attēli



Viesnīcas ēka



Viesnīcas ēka



Viesnīcas ēka



**Viesnīcas ēka un atsevišķie ieejas vārtiņi
lietošanā esošajā zemes gabala daļā**



**Atsevišķie ieejas vārtiņi lietošanā esošajā
zemes gabala daļā / telpu logi**



**Atsevišķie ieejas vārtiņi lietošanā esošajā
zemes gabala daļā / telpu logi**



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Ēkas īss apraksts

Ēkas/projekts:	Pilnībā rekonstruēta viesnīcas (dzīvojamā) māja
Ēkas/projekta īss apraksts:	Ēkā ir pieejami 38 dažāda plānojuma dzīvokļi ar pilnu dizaina apdari. Projektā ir kompaktas studijas un plašāki dzīvokļi (platība svārstās no 30,4 m ² līdz 96,5 m ²). Pirmā stāva dzīvokļiem ir savs norobežots pagalmiņš, savukārt otrā stāva dzīvokļiem ir balkons vai terase ar skatu uz upi un mežu.
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1986.
Rekonstrukcijas pabeigšanas gads:	2023.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Pilnībā rekonstruēta ēka
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens), karstais ūdens - individuāli

Telpu īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2,95 – 3,01 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Viesu istaba ar virtuves nišu	Nr. 1	20,1
Viesu istaba	Nr. 2	9,7
Savietots sanmezglis	Nr. 3	2,7
Kopējā platība, m ² :		32,5

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamajās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, ir veikta iekštelpu pilna apdare un tas ir apmierinošā / labā tehniskā stāvoklī.

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