

1/7 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Ciemupes ielā 1 - n.k.201, Rīgā
(lietošanā automašīnu novietne Nr. 65)**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildaus

2024. gada 29. oktobrī

Par 1/7 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Ciempupes ielā 1 – n.k.201, Rīgā
(lietošanā automašīnu novietne Nr. 65)
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 1/7 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **neapdzīvojamas telpas** ar kopējo platību **202,5 m²**, ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **2025/152913** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1000 000 1488 - 201** ar kadastra Nr. **0100 909 6548**. **Pie novērtējamās 1/7 domājamās daļas lietošanā ir nodota automašīnu novietne Nr. 65.**

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 **2024.gada 22.oktobrī.**

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

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

5`600,- EUR**(Pieci tūkstoši seši 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,

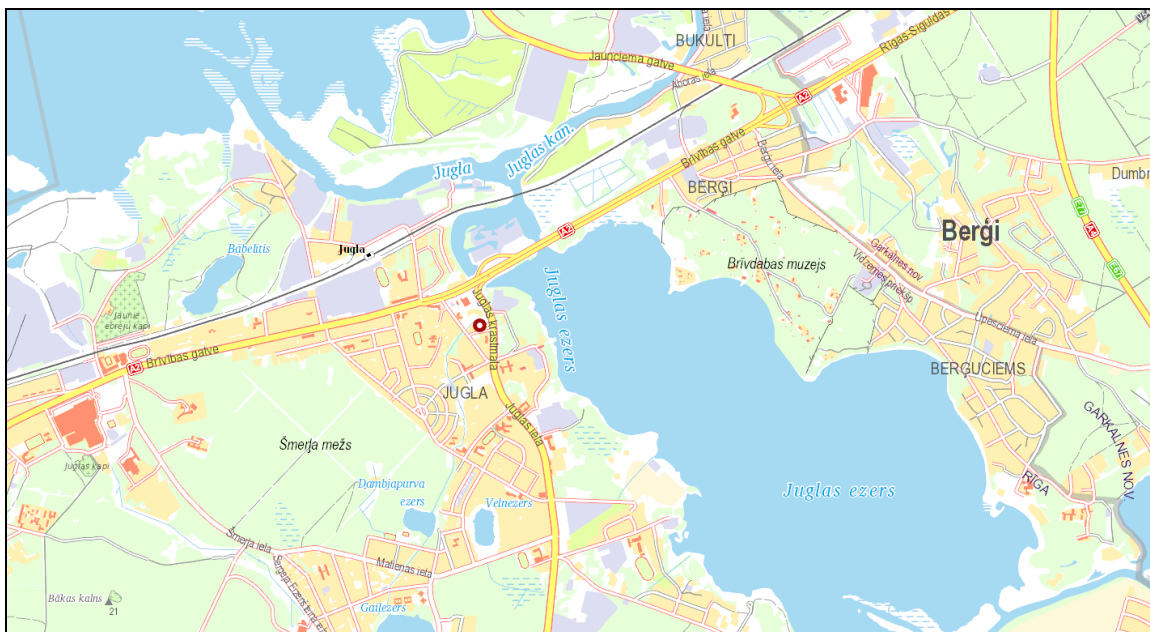
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	1/7 domājamā daļa no neapdzīvojamas telpas Ciemupes ielā 1–n..k.201, Rīgā (lietošanā automašīnas novietne Nr. 65)
Kadastra Nr.:	0100 909 6548
Īpašnieks:	Edgars Zeberliņš
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0000 1488 - 201
Ēkas īss apraksts:	
Ēka/projekts:	Jaunais projekts
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2004.
Ēkas uzlabojumi:	Slēgta piemājas teritorija ar dzīvo apsardzi un videonovērošanu, iebraukšana caur automātisko barjeru, novērtējamām telpām automātiskie vārti.
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Telpu īss apraksts:	
Telpu novietojums ēkā:	-1/11
Telpu tehniskais stāvoklis:	Betona virsmas, atbilst pazemes stāvvietas vajadzībām
Kadastrālā vērtība:	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	29`888,- EUR
Esošais izmantošanas veids:	Neapdzīvojamās telpas (pazemes autostāvvietā)
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:	Neapdzīvojamās telpas
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildauss
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: PrivatBank. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS. <p><i>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.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	5`600,- EUR (Pieci tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate, novērtēšana tika veikta:	2024.gada 22.oktobrī

Novietnes plāns



Situācijas plāns



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

Foto attēli



Ēkas fasāde



Iebrauktuve mājas pagalmā



Videonovērošanas kamera pie ēkas fasādes



Ēkas fasāde



Skats uz mājas pagalmu



Skats uz mājas pagalmu



lebrauktuve mājas pazemes stāvvietā



lebrauktuve mājas pazemes stāvvietā



Ēkas fasāde



Piebraucamais ceļš