

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Bērzu iela 3 - 13, Mežotne, Mežotnes
pagasts, Bauskas novads, LV-3918**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Gunitai Gruziņai-Vancevičai**

2024. gada 19. jūnijā

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Bēru iela 3 - 13, Mežotne, Mežotnes pagasts, Bauskas novads, LV-3918.
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 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **47,1 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **471/9148** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 4072 004 0202 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 4072 004 0202), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Mežotnes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10000005325 - 13** ar kadastra Nr. **4072 900 0132**.

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 **2024.gada 17.jūnijā**.

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

Nekustamā īpašuma 1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

4 300,- EUR
(Četri tūkstoši trīs 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,

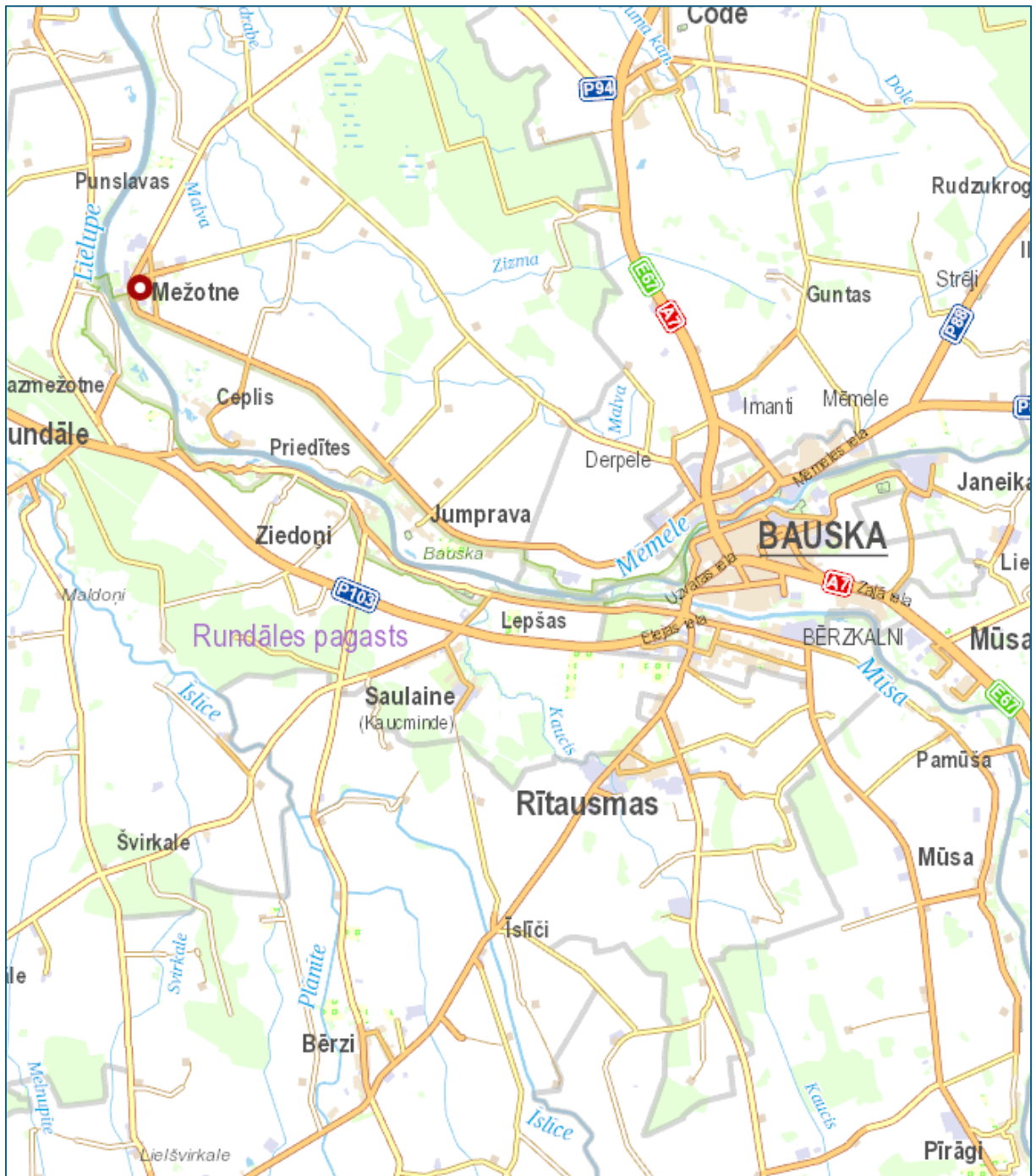
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	<u>1/2 domājamā daļa</u> no divstābu dzīvoklis Bērzu iela 3 - 13, Mežotne, Mežotnes pagasts, Bauskas novads, LV-3918
Kadastra Nr.:	4072 900 0132
Īpašnieks:	1/2 d.d. - Jolanta Pakalne
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Mežotnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000005325 - 13
Kopējā platība:	47,1 m ²
Novietojums ēkā:	2/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgals apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">Vērsta piedziņa uz JOLANTAI PAKALNEI piederošo nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu un noteiktas tiesības par laiku līdz nolēmuma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda summas. Piedzinējs: Legal Balance, SIA, reģistrācijas numurs 40203125480.Vērsta piedziņa uz JOLANTAI PAKALNEI piederošo 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: OŪ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. <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>
1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	4 300,- EUR (Četri tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 17.jūnijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none">Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, 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 pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Novietnes plāns

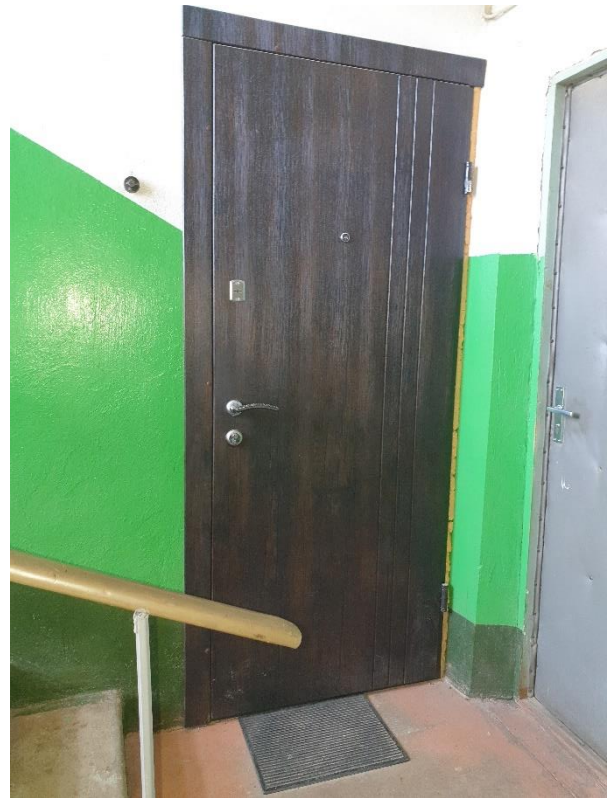


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

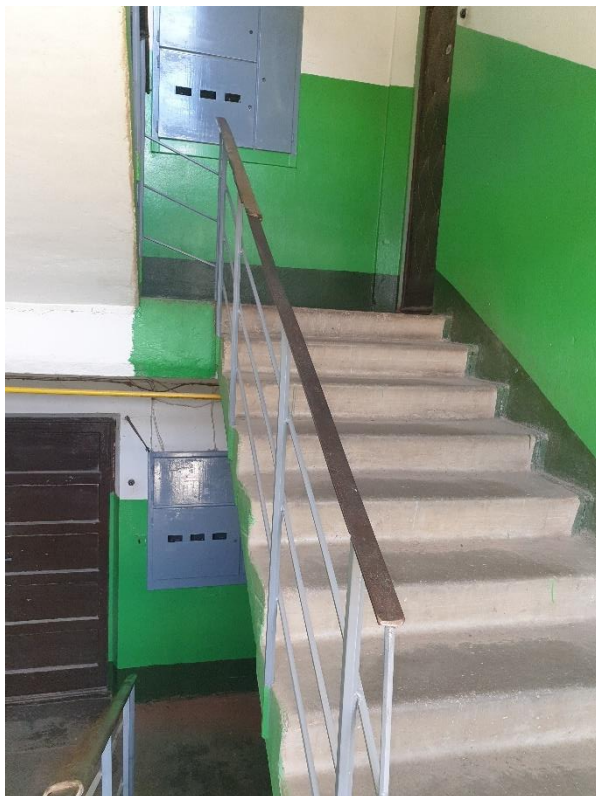
Foto attēli



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Ēkas ārdurvis

Atrašanās vieta

Novietojums:	Objekts atrodas Mežotnes pagasta Mežotnes ciemata centrālā daļā .
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie ģpašuma var piekļūt pa Pils ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustība ar novada centru nodrošina autobusu kustības maršruti. Pieturvietā atrodas ciemata centrālā daļā netālu no vērtējamā ģpašuma .
Apkārtne, infrastruktūra:	Ģpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve... Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Mežotnes ciematā. Līdz Bauskas pilsētai aptuveni 8 km.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Ķieģeļu / paneļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1976.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	2868,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	2201,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	389,96 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	276,95 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,45m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	10,7
Virtuve	Nr. 2	7,0
Pieliekamais	Nr. 3	0,6
Vannas istaba	Nr. 4	2,0
Tualete	Nr. 5	1,5
Gaitenis	Nr. 6	7,4
Istaba	Nr. 7	15,6
Lodžija	Nr. 8	2,3
Kopējā platība, m²:		47,1

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, 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, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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