

Nekustamā īpašuma



**Raudas iela 28 - 10, Tukums,
Tukuma novads, LV-3101**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

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

2024. gada 17. jūlijs

Par nekustamā īpašuma
Raudas iela 28 - 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3101
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. Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **33,1 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **331/36017** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9001 001 0435 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 875 - 10** ar kadastra Nr. **9001 900 3597**.

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 06.jūlijā**.

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:

14 400,- EUR
(Četrpadsmit tūkstoši četri 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

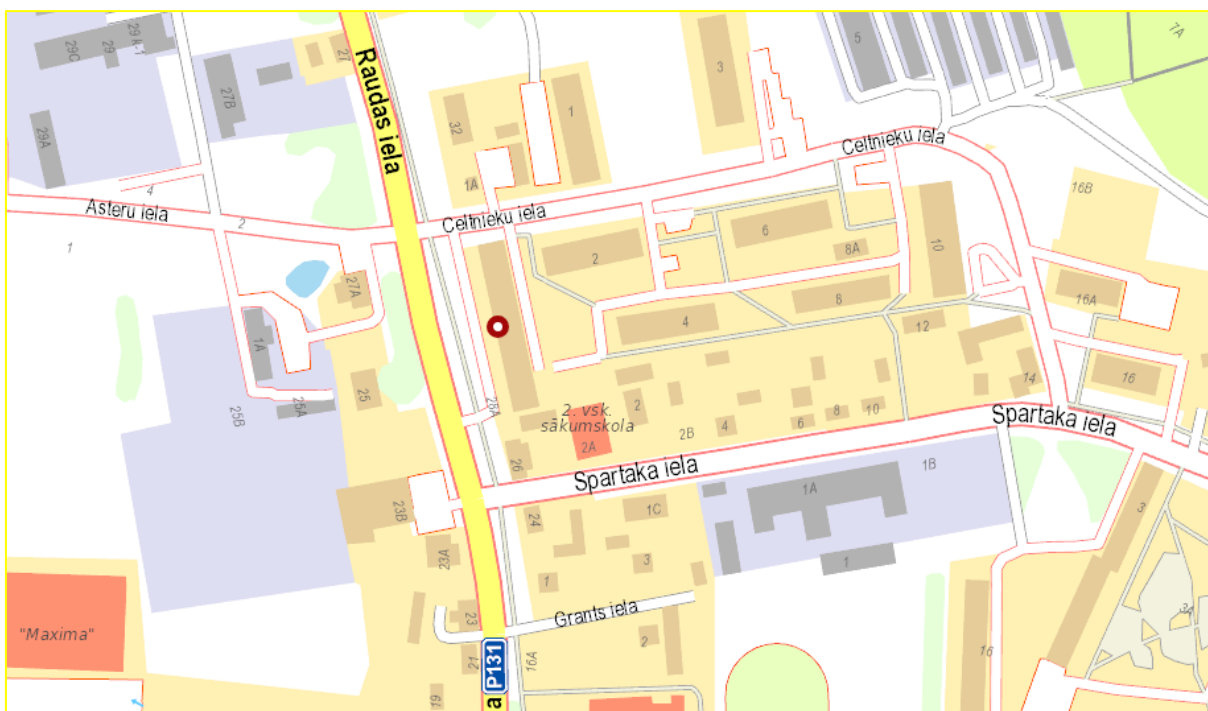
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis Raudas iela 28 - 10, Tukums, Tukuma novads
Kadastra Nr.:	9001 900 3597
Īpašnieks:	Agris Galvenieks
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 875 - 10
Kopējā platība:	33,1 m ²
Novietojums ēkā:	4/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales 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">Noteikts aizliegums bez INĀRAS SKRUBES rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, iekļāt vai kā citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām, kurš zaudē juridisku spēku līdz ar Ināras Skrubes nāvi.Vērsta piedziņa, tiesības par laiku līdz lēmuma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no nesamaksātās galvenā parāda summas. Piedzinējs: "AKTIVA FINANTS" OŪVērsta piedziņa par labu Latvijas valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests.Vērsta piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā EUR piedziņa. Piedzinējs: Legal Balance, SIA. <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:	14 400,- EUR (Četrpadsmit tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 06.jūlijā
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

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Raudas iela 28 - 10, Tukums, Tukuma novads

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Ēkas ārdurvis

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais Objekts atrodas Tukuma pilsētas ziemeļu daļā pie Raudas ielas starp Celtnieku un Spartaka ielām
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta kustību ar citiem rajoniem un pilsētām nodrošina autoosta un dzelzceļa stacija, kas atrodas netālu no vērtējamā objekta. Pie dzīvojamās mājas atrodas automašīnu stāvlaukums
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un sabiedriska rakstura objekti. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas netālu no vērtējamā īpašuma.

Ēkas īss apraksts

Ēkas/projekta īss apraksts:	103.sērijas māja
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1986.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Slēdzama kāpņutelpa
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	6 970,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	5 934,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	1035,52 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	4	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	17,5
Vannas istaba	Nr. 2	2,5
Virtuve	Nr. 3	6,5
Gaitenis	Nr. 4	5,6
Tualete	Nr. 5	1,0
Kopējā platība, m²:		33,1

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 ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekšējās telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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