

## Nekustamā īpašuma



**Ciemupes iela 1 - 84, Rīga, LV-1024**

**NOVĒRTĒJUMS**

2024.gads  
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildaus**

2024. gada 29. oktobrī

Par nekustamā īpašuma  
**Ciemupes iela 1 - 84, Rīga, LV-1024**  
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 **dzīvokļa** ar kopējo platību **76,6 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **766/152913** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1000 0000 1488 – 84** ar kadastra Nr. **0100 909 6504**.

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 piespēšanas. (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:

**56`400,- EUR**  
**(Piecdesmit seši 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:	Ciemupes iela 1 - 84, Rīga, LV-1024
Kadastra Nr.:	0100 909 6504
Īpašnieks:	Edgars Zeberliņš
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000001488 – 84
Kopējā platība:	76,6 m <sup>2</sup>
Novietojums ēkā:	5/11
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"><li>Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</li><li>Vērsta piedziņa. Piedzinējs: PrivatBank</li><li>Vērsta piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS.</li></ul> <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:	56`400,- EUR (Piecdesmit seši tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 22.oktobrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li></ul>

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Ciemupes iela 1 - 84, Rīga, LV-1024

## 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



leeja mājās kāpņu telpā



leeja mājās kāpņu telpā



leeja mājās kāpņu telpā



Skats uz kāpņu telpu caur logu



Piebraucamais ceļš

## Atrašanās vieta

<b>Novietojums pilsētā, pilsētas rajonā:</b>	Īpašums atrodas Rīgas pilsētas rajonā Jugla, vietā ar labi attīstītu infrastruktūru, kas ietver lielveikalus un tirdzniecības centrus, skolas un bērnudārzus, kā arī atpūtas zonas. Pateicoties labi attīstītai infrastruktūrai ir viegli nokļūt pilsētas centrā izmantojot gan privāto, gan sabiedrisko transportu. ~ 200 m attālumā atrodas Juglas ezers, vieta ir ļoti apzaļumota un klusa.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Sabiedriskā transporta kustību nodrošina pilsētas tramvaji un autobusi, kas kursē pa Brīvības gatvi. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 500 m attālumā no vērtējamā īpašuma.
<b>Apkārtējā apbūve:</b>	Daudzstāvu dzīvojamās mājas, sabiedriska rakstura objekti

## Ēkas īss apraksts

<b>Projekta sērija:</b>	<b>Jaunais projekts</b>
<b>Stāvu skaits mājā:</b>	11 + pagrabstāvs
<b>Griestu augstums:</b>	2,85
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Labs
<b>Lifti:</b>	Ir
<b>Nodošanas ekspluatācijā gads:</b>	2004.
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Centrālā apkure, elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2024.</b>
<b>Kopējā kadastrālā vērtība:</b>	<b>30`189,- EUR</b>
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	26`976,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	1726,21 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	1486,75 EUR



## Dzīvokļa īss apraksts

<b>Stāvs ēkā:</b>	<b>5</b>	
<b>Griestu augstums:</b>	<b>2,85 m</b>	
<b>Telpu nosaukums</b>	<b>Telpu Nr.</b>	<b>Platība, m<sup>2</sup></b>
Neizbūvēta telpa	Nr. 1	49,5
Neizbūvēta telpa	Nr. 2	27,1
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>		<b>76,6</b>

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.