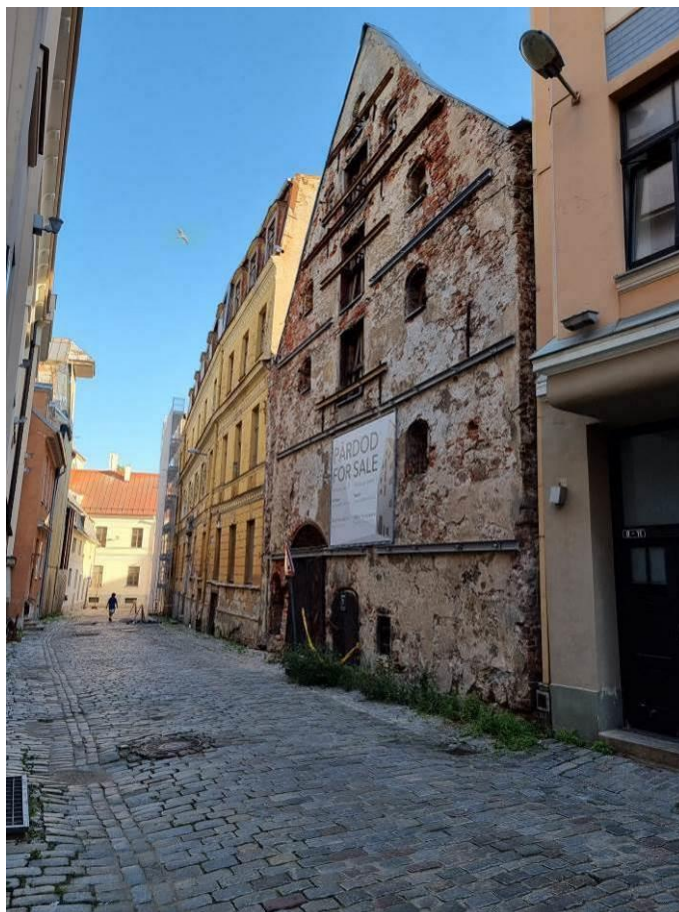


Nekustamā īpašuma



Peitavas ielā 7, Rīgā

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

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

2024. gada 21. augusts

Par nekustamā īpašuma
Peitavas ielā 7, Rīgā
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 **zemes gabala 189 m²** platībā un **noliktavas drupām ar 179,7 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **9283** ar kadastra Nr. **0100 003 0073**.

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 piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

TIESU IZPILDĪTĀJS 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 14.augustā**.

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:

56 000,- EUR
(piecdesmit seši tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus 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,

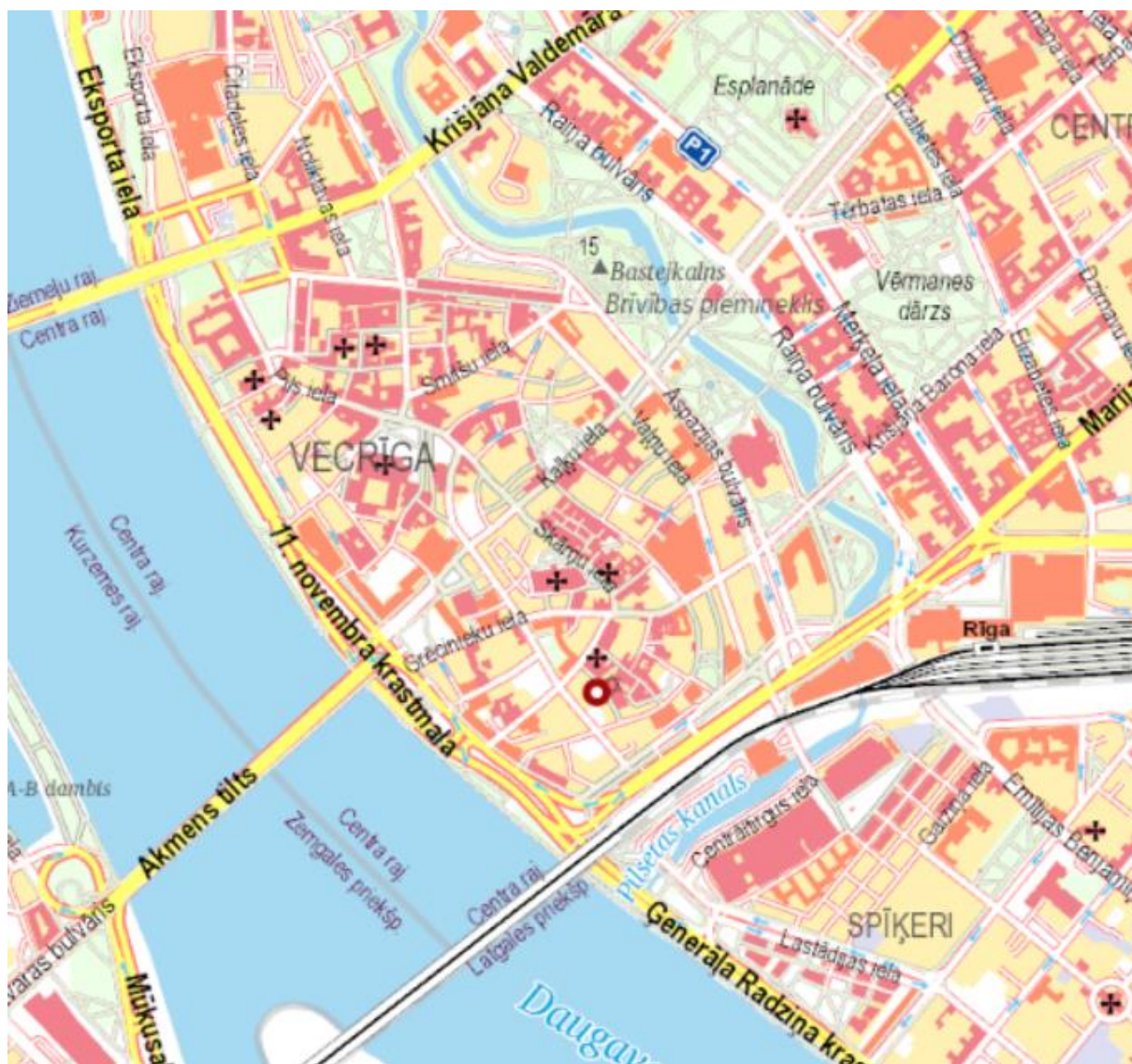
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

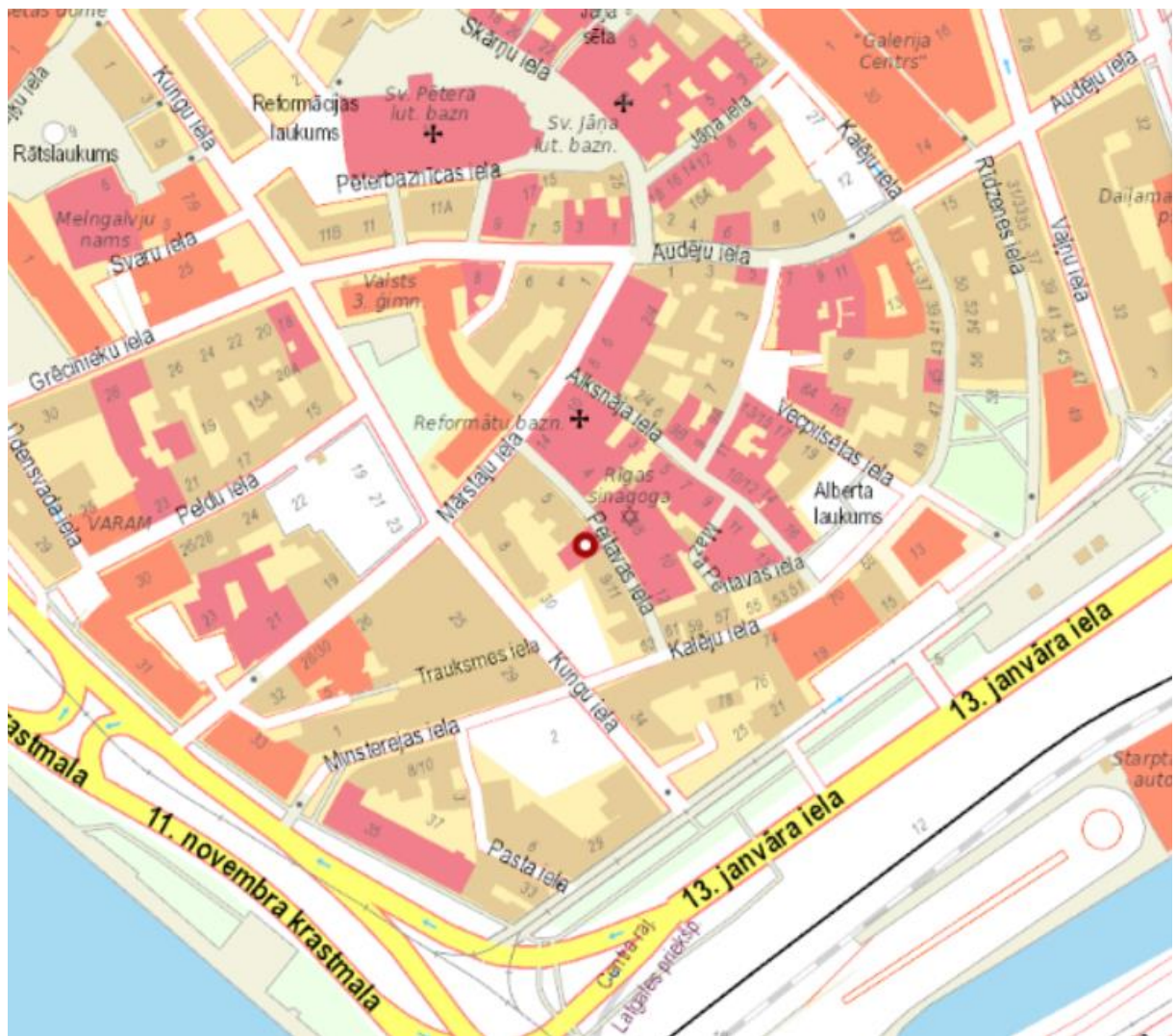
Novērtējamais īpašums:	Peitavas ielā 7, Rīgā
Kadastra Nr.:	0100 003 0073
Īpašnieks:	SIA "Peitavas 7"
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9283
Zemes platība:	189 m ²
Neapdzīvojamās ēkas drupas (platība):	179,7 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Neapdzīvojamās ēkas drupas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Viesu māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa uz SIA Peitavas 7, piederošo nekustamo īpašumu, kas atrodas Peitavas iela 7, Rīga, kadastra numurs nr.0100 003 0073. <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> - Atzīme: arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,0189 ha; - Atzīme: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0032 ha; - Atzīme : ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. <i>Minētās atzīmes netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	56 000,- EUR (piecdesmit seši tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 14.augustā
Piezīmes:	Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējā teritorijā (objektu ierobežo sēta).

Novietnes plāns



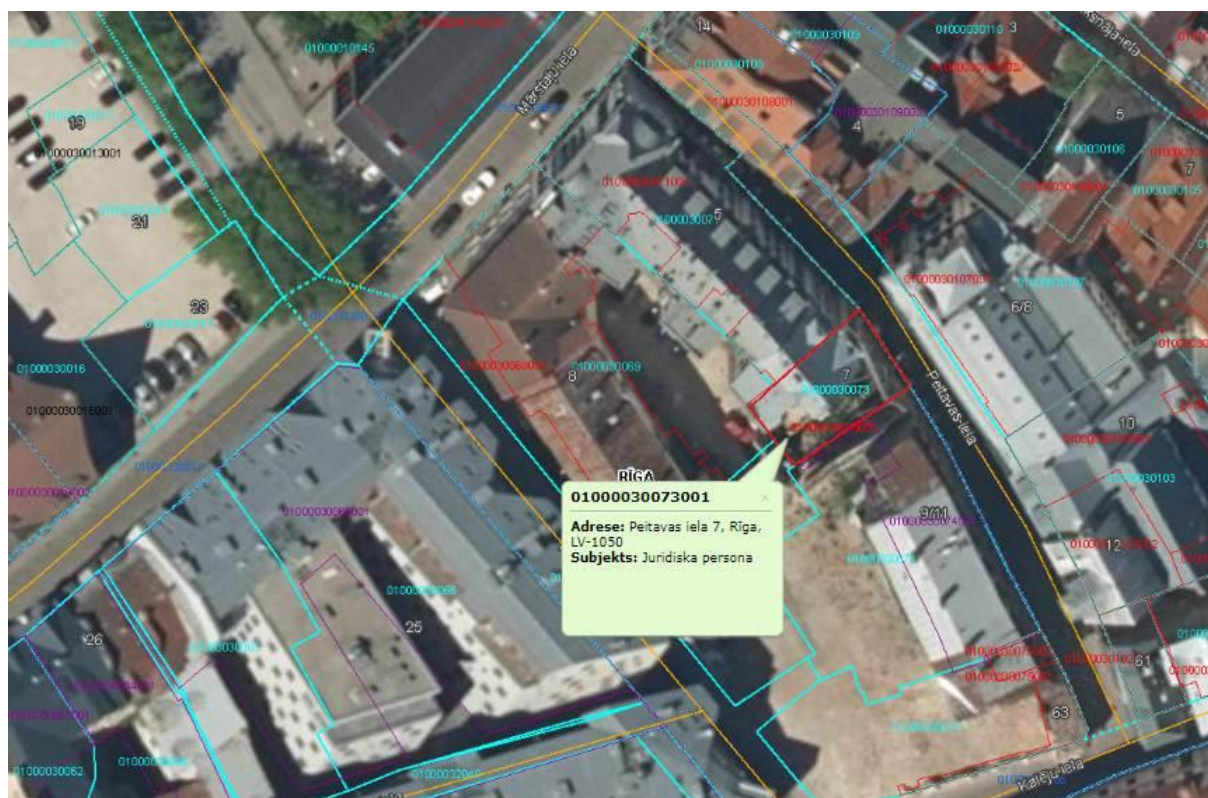
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



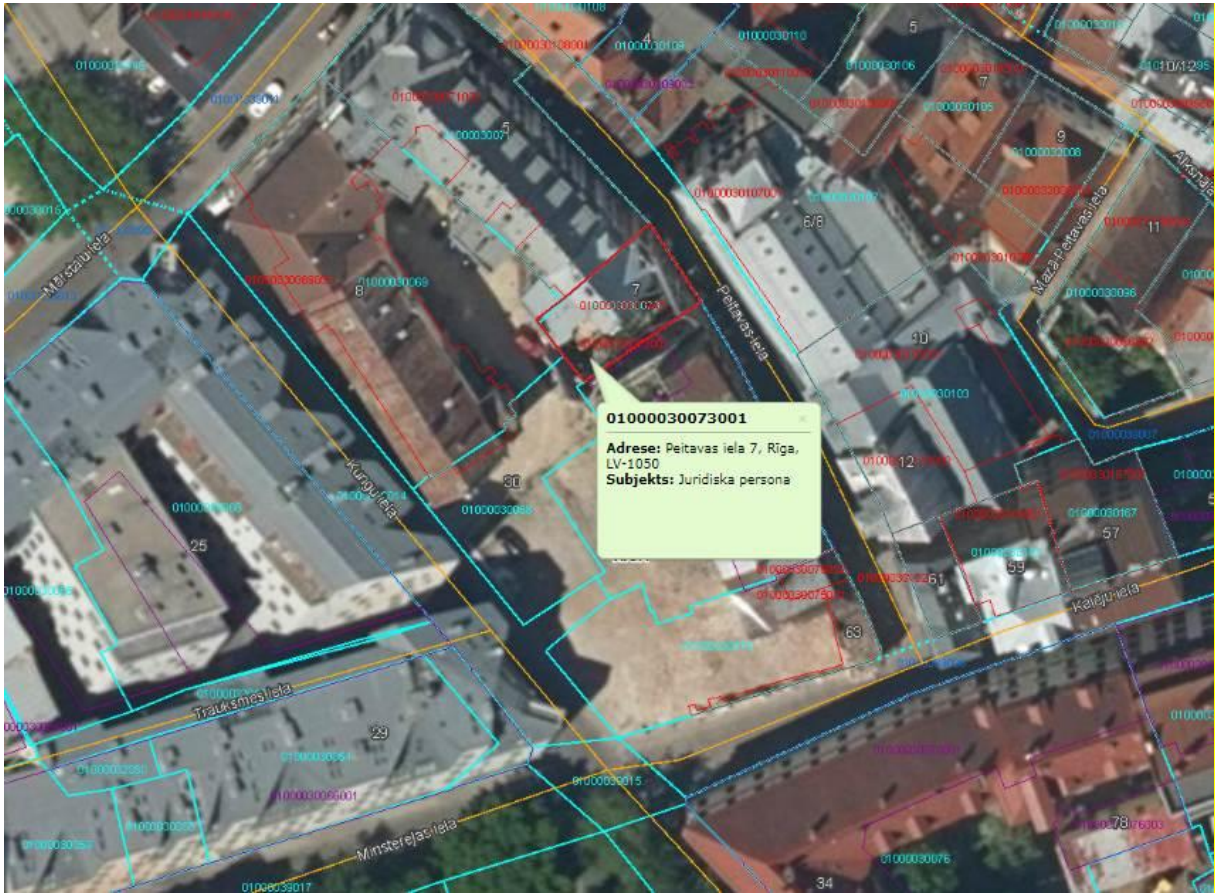
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Foto attēli



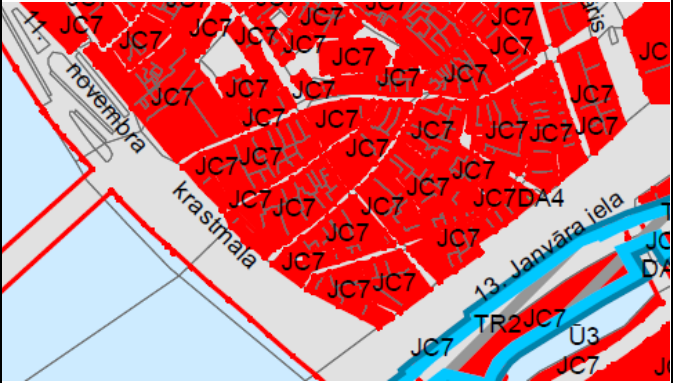


Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrā, Vecrīgas dienvidrietumos, pie Peitavas ielas
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labas kvalitātes Peitavas ielu. Plaša sabiedriskā transporta pieejamība.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējā apbūve pārsvarā ir pirmskara laikā celtas daudzstāvu dzīvojamās mājas ar komerciāla rakstura telpām ēku pirmajos stāvos, kā arī izglītības, veselības un kultūras iestādes.
Vides tīrība:	laba
Īpašuma specifika:	Noliktavas drupas celtas 16.-17.gs

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	189 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	136 075,- EUR
Ēkas drupu kadastrālā vērtība:	0,- EUR
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa uz SIA Peitavas 7, piederošo nekustamo īpašumu, kas atrodas Peitavas iela 7, Rīga, kadastra numurs nr.0100 003 0073. 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. - Atzīme: arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminējla teritorija un objekti – 0,0189 ha; - Atzīme: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0032 ha; - Atzīme : ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.
Uzlabojumi:	Žogs, ārējo sienu stiprinājumi
Ēkas īss raksturojums: un apbūves iespējas:	Noliktavas drupas celtas 16.-17.gs., Apbūves laukums 179,7kv.m. Būvtilpums – 1815 kub.m. Noliktavu drupu pārbūve par viesu māju – iespējama lietderīgā platība pēc projekta realizācijas ap 600 kv.m..

Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tiešā tuvumā (ap 150 m.) - Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli)
Konfigurācija:	Taisnstūris
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	JC7 
Drenāža un gruntsūdeņi:	Maz ticams
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams