

Nekustamā īpašuma



**“Klāviņi”, Jumpravas pagasts,
Ogres novads**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Ivetai Krukai

2024. gada 06. septembrī

Par nekustamā īpašuma
“Klāviņi”, Jumpravas pagasts, Ogres novads
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 0,69 ha** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 192** ar kadastra Nr. **7448 005 0047**. Uz zemes gabala atrodas un vienģimeņu dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7448 005 0047 001) 87,0 m² platībā.

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 02.septembrī**.

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:

21 000,- EUR
(Divdesmit viens tūkstotis euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus 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

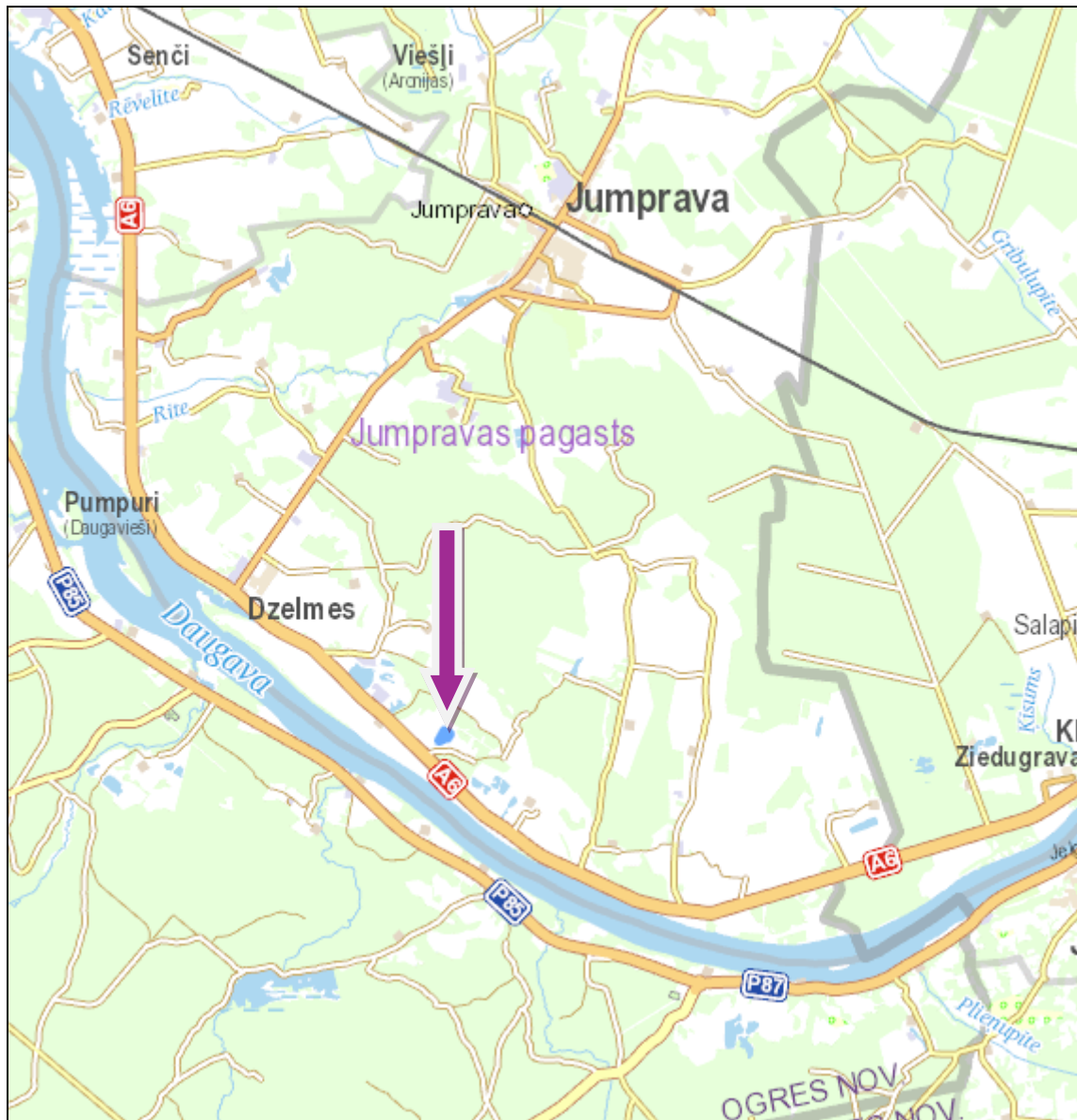
Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	“Klāviņi”, Jumpravas pagasts, Ores novads
Kadastra Nr.:	7448 005 0047
Īpašnieks:	RIHARDS PAULĪTIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 192
Zemes platība:	0,69 ha
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	87,0 m²
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Noteikts aizliegums bez IMANTAS PAULĪTES rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. (<u>Saskaņā ar Personu reģistrā esošo informāciju personu mirusi 05.05.2020.</u>) • Vērsta uzturlīdzekļu parāda piedziņa. Piedzinējs: IEVA LIENE KOČĀNE. • Vērsta piedziņa. Parādnieks: RIHARDS PAULĪTIS, Piedzinējs: DSA INVEST, SIA. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "GELVORA". • Vērsta piedziņa, tiesības par laiku līdz lēmuma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no nesamaksātās galvenā parāda summas. Piedzinējs: "AKTIVA FINANTS" OŪ. • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "CREDITREFORM LATVIJA". • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA TRAKTORS.LV. <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegumi tiek dzēsti un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Centrālie elektriskie tīkli 20 KV EPL un 0,4 KV EPL; 2) Servitūta ceļš 0,2km saimniecībām Skujas un Tenteni. • Nostiprināts ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7448 004 0124 - 0.02 ha. • Nostiprināta lietojuma tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: IMANTA PAULĪTE, personas kods 170727-11022. Pamats: 2012.gada 1.oktobra pirkuma pārdevuma līguma 7.punkts. (<u>Saskaņā ar Personu reģistrā esošo informāciju mirusi 05.05.2020.</u>) • Atzīme - ceļa servitūta teritorija - 0.02 ha <p><i>Minētās atzīmes netiek vērtētas kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p>

Novērtējamais īpašums: “Klāviņi”, Jumpravas pagasts, Ores novads

Piespiedu pārdošanas vērtība:		21 000,- EUR (Divdesmit viens tūkstotis euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2024.gada 02.septembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma 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 iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un 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. • Būve neietilpst īpašuma sastāvā. Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” paredz, ka, ja uz īpašniekam piederošas zemes atrodas nenoskaidrotas piederības ēka, kas uzbūvēta līdz 1993. gada 5. aprīlim, tad turpmāk viņš bez atsevišķa tiesvedības procesa ierosināšanas tiesā varēs apvienot vienā īpašumā gan ēku, gan zemi, šis apstāklis ņemts vērā veicot īpašuma vērtības aprēķinu. 	

Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Klāviņi", Jumpravas pagasts, Ores novads

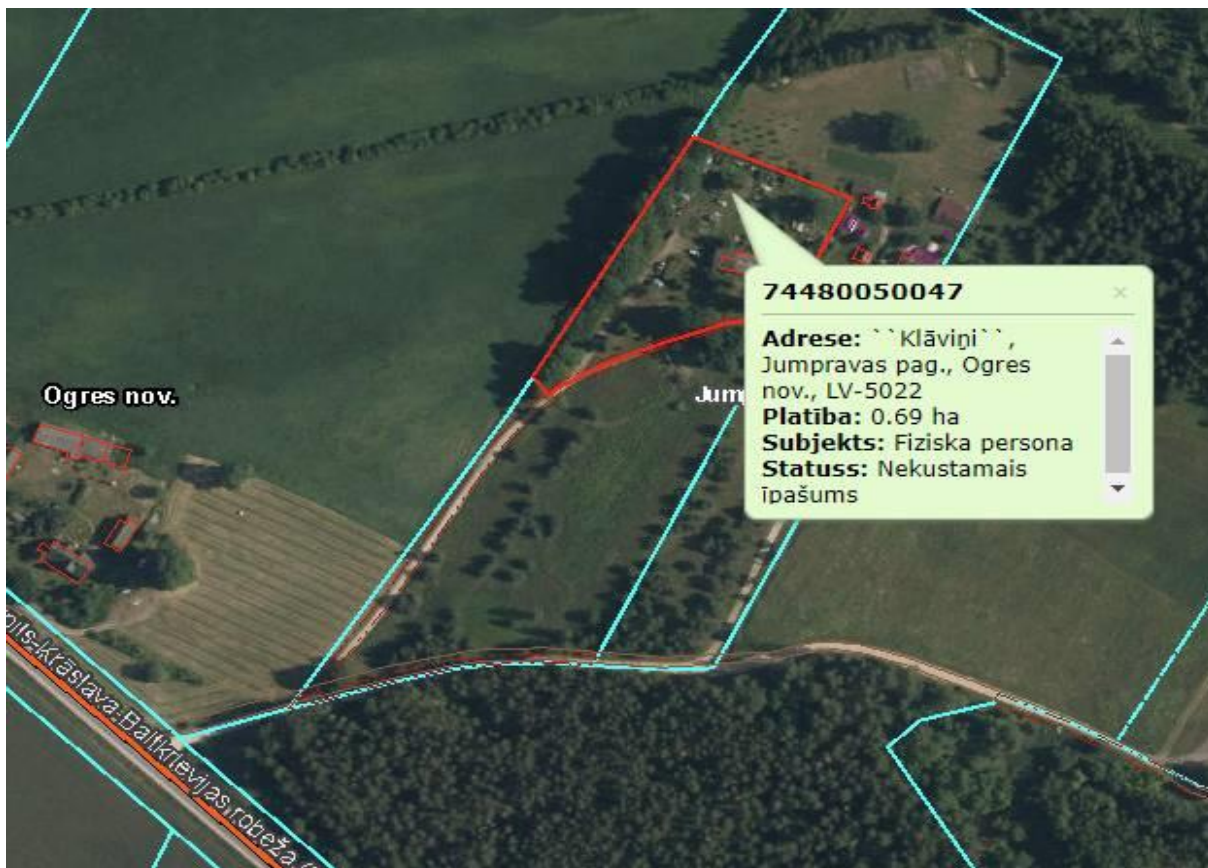
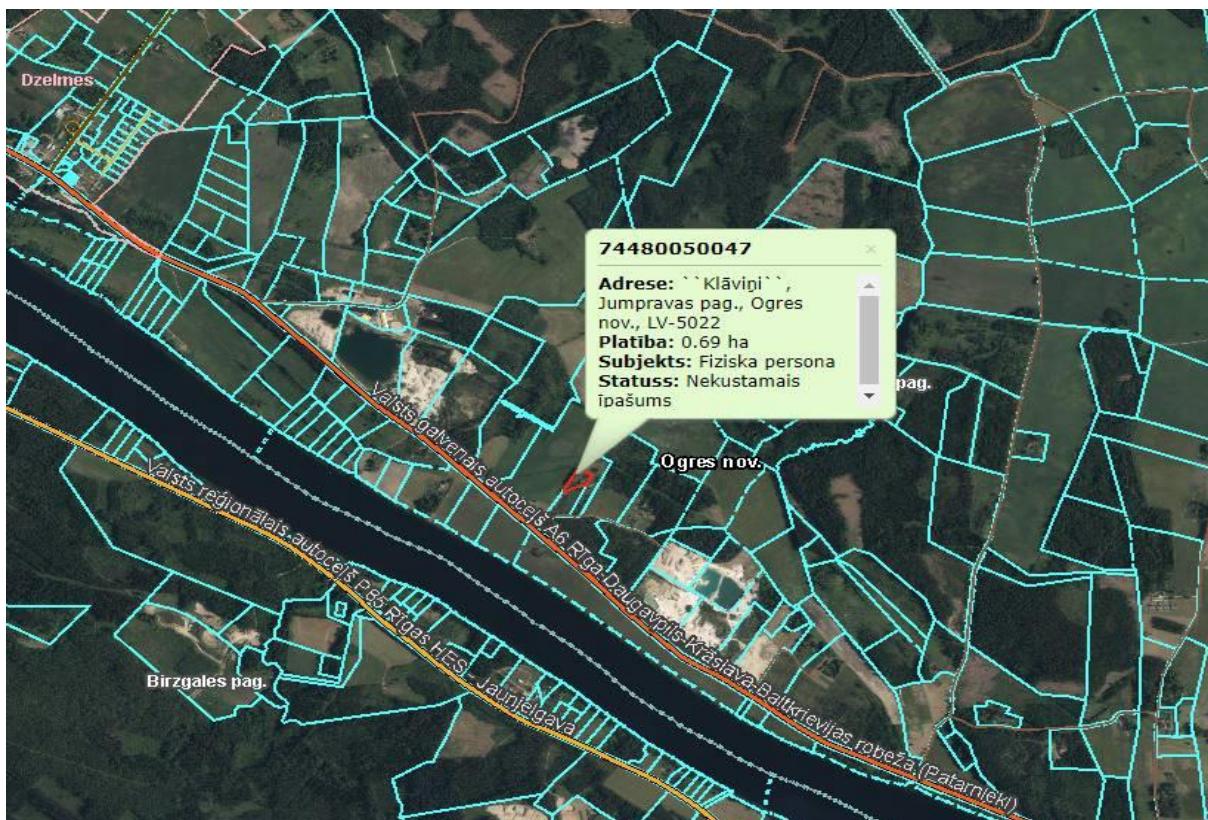
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Klāviņi", Jumpravas pagasts, Ores novads

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: "Klāviņi", Jumpravas pagasts, Ores novads

Foto attēli



Fasāde



Fasāde



Pagalms



Piebraucamais servitūta ceļš



Piebraucamais servitūta ceļš



Pašvaldībai piederošā piebraucamā ceļa daļa