

5/18 domājamo daļu no zemes gabala



Raunas iela 34A, Raunas iela 44, Rīga

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2025. gada 03. decembrī

Par 5/18 domājamo daļu no zemes gabala
Raunas iela 34A, Raunas iela 44, Rīga
novērtēšanu

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 patieso jeb objektīvo tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no 5/18 domājamām daļām no **zemes gabala 18889 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1164** ar kadastra Nr. **0100 089 0154. Saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu pie novērtējamām 5/18 domājamām daļām lietošanā ir zemes gabals, kas apzīmēts ar "B" 2363 m² platībā un zemes gabals, kas apzīmēts ar "C" 2832 m² platībā, kopā 5195 m². Uz novērtējamās (lietošanā esošās) zemes atrodas citām personām piederoša apbūve – divas dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0154 001 un 0100 089 0154 008.**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.**

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.”

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.)

Tā kā uz novērtējamā īpašuma zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederoša apbūve, šādam vērtēšanas gadījumam ir netirgus vērtēšanas bāze. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība” netiek lietots, jo 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.

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 **2025. gada 02. decembrī.**

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

Nekustamā īpašuma **5/18 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

74`400,- EUR**(Septiņdesmit četri tūkstoši četri simti 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

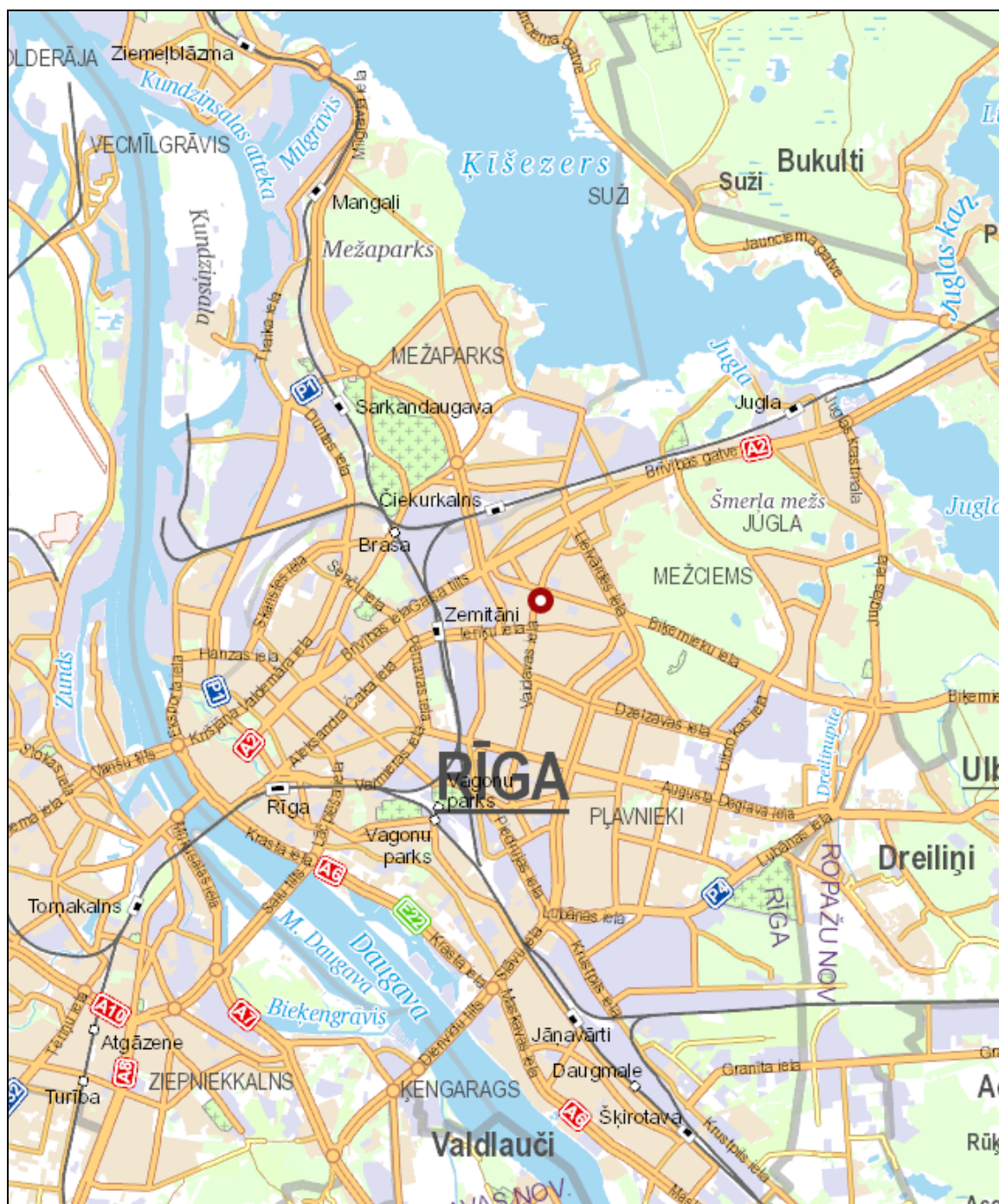
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

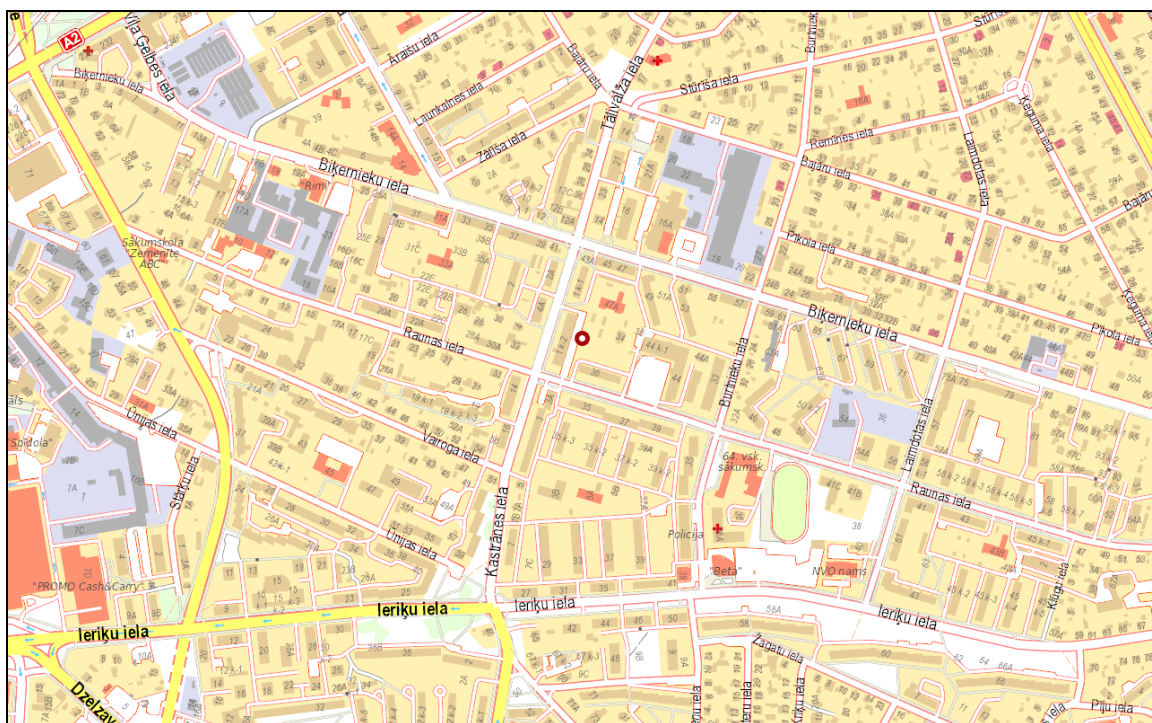
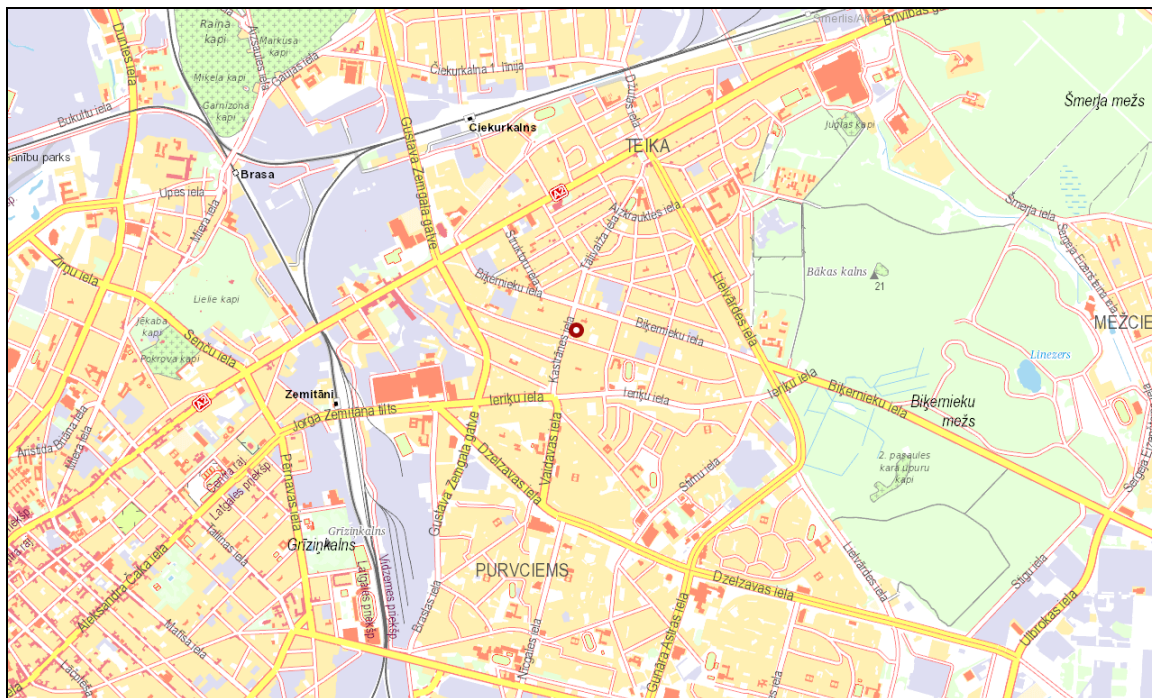
Novērtējamais īpašums:	5/18 domājamās daļas no zemes Raunas iela 34A, Raunas iela 44, Rīga
Kadastra Nr.:	0100 089 0154
Īpašnieks:	Romans Finbergs (5/18 d.d.)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1164
Kopējā platība:	Viss zemes gabals: 18889 m ² Lietošanā: 5195 m²
Esošais izmantošanas veids:	Zeme zem citām personām piederošas apbūves
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Zemes gabala izmantošana esošās apbūves vajadzībām, apvienojot zemes un būvju īpašumus vienā veselā nedalāmā īpašumā
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatas apliecībā un LR VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā uzrādītie <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka pastāvošie īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šīs 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>
5/18 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	74`400,- EUR (Septiņdesmit četri tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 02.decembrī
Piezīmes:	- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma zemes robežu plāna kopija, tādēļ vērtētāji izmanto publiski pieejamo Valsts zemes dienesta Kadastra kartes informāciju. - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja novērtējamā īpašuma apskati dabā, tādēļ novērtētāji to veica patstāvīgi. - Uz novērtējamā zemes gabala daļas atrodas citām personām piederoša apbūve – divas dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0154 001 un 0100 089 0154 008.

Novietnes plāns



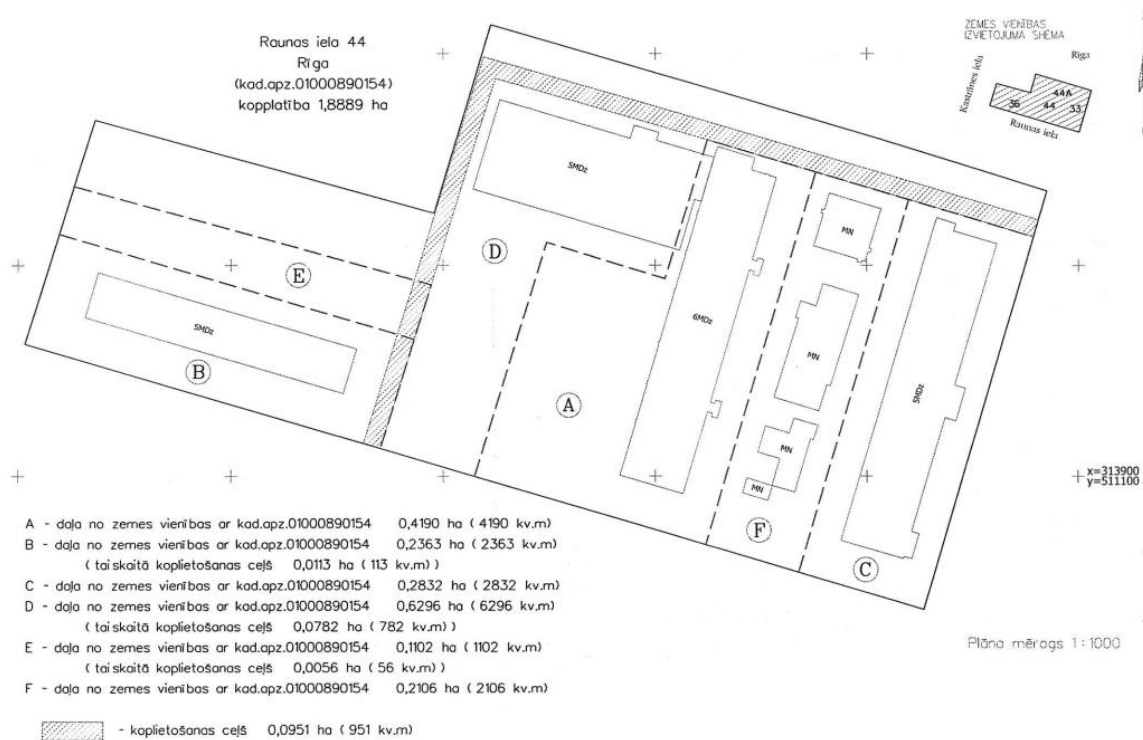
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



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

Lietošanā esošā zemes gabala daļa



Novērtējamā zemes gabala sastāvā iekļautas daļas “B” un “C”.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Foto attēli

