

2017.gada 25.aprīlī

Atzinums par 177/3541 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas Rīgas pilsētā, Augusta Deglava ielā 27,
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Stopiņu novada pašvaldība

Ļoti cienītā kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 177/3541 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas pilsētā, Augusta Deglava ielā 27 (kadastra numurs 0100 071 0076), reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000184728, un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1569 m², uz zemes gabala atrodas: dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 071 2515 001), palīgēkas (kadastra apzīmējumi 0100 071 2515 002; 004), turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtējamo 177/3541 domājamo daļu īpašniekam zemesgrāmatā ir nostiprinātas lietošanas tiesības uz dzīvokli Nr.4 (telpu grupas kad.apz. 0100 071 2515 001 004) ar kopējo platību 21,08 m². Dzīvoklis Nr.4 ir 1-istabu dzīvoklis, kas izvietots Specprojekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Rīgas pilsētas Purvciema mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai pasūtītājam un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 30 %.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka 177/3541 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas pilsētā, Augusta Deglava ielā 27, 2017.gada 20.aprīlī* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir 9 000 (deviņi tūkstoši) eiro
- piespiedu pārdošanas vērtība ir 6 300 (seši tūkstoši trīs simti) eiro

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

