

2 savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem



**1/2 d.d. no Rēzeknes iela 27B - 1, Rīga
un 1/46 d.d. no Preiļu iela 2A, Rīga**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Rolandam Veinbergam**

2024. gada 28. oktobris

Par 2 savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem**1/2 domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma Rēzeknes iela 27B - 1, Rīga un****1/46 domājamā daļa no zemes īpašuma Preiļu iela 2A, Rīga**

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. Novērtējamais objekts ir 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **1/2 domājamā daļa no 5-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **150,4 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **1504/16153** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 121 2025 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1035 - A-1** ar kadastra Nr. **0100 927 8383**;
- **1/46 domājamā daļa no zemes gabala** ar kopējo platību 4655 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **1035** ar kadastra Nr. **0100 121 2025**.

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.)

Ņemot vērā to, ka praktiski tirgū šāda veida īpašumu domājamās daļas (puse no dzīvokļa) pārdot nav iespējams, tās tirgus vērtība dalītu īpašumu tiesību gadījumā formulējama nosacīti kā daļa no īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstoši juridiski noteiktajam domājamo daļu apjomam. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība” netiek lietots, jo domājamās daļas 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.

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 25.oktobrī**.

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

2 Nī d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

29`500,- EUR**(divdesmit deviņi tūkstoši pieci simti 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:	1/2 domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma Rēzeknes iela 27B - 1, Rīga un 1/46 domājamā daļa no zemes īpašuma Preiļu iela 2A, Rīga
Kadastra Nr.:	Dzīvoklis: 0100 927 8383 Zeme: 0100 121 2025
D.d. īpašnieki:	Sergejs Vavilovs Ludmila Vavilova
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumos Nr. 1035 - A-1 un Nr. 1035
Dzīvokļa kopējā platība, novietojums ēkā::	150,4 m², 1.stāvs no 3
Stāvvietas:	Īpašnieku lietošanā nedzīvojamās telpas (pagrabs, garāža) zem ēkas daļa 15,26 m² platībā katrā, kas līgumam pievienotajā pielikumā apzīmēta ar ciparu kombināciju "1/1", "1/2".
Esošais, labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Rolands Veinbergs
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa uz SERGEJAM VAVILOVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests. - Noteikts aizliegums SERGEJAM VAVILOVAM bez Valsts ieņēmumu dienesta, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. - Ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz SERGEJAM VAVILOVAM piederošo domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests 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. - Nostiprināta īres tiesība uz telpu grupu ar kadastra apzīmējumu 0100 121 2025 001 001. Īres termiņš: no 14.11.2022 līdz 14.11.2052. Īrnieks: DMITRIJS VAVILOVS. Izīrētājs: LUDMILA VAVILOVA, SERGEJS VAVILOVS.
1/2 d.d. no 2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:	29`500,- EUR (divdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 25.oktobrī
Piezīmes:	- Nemot vērā, ka novērtējamā īpašuma sastāvā esošais dzīvoklis un domājamā daļa no zemes zem ēkas ir savstarpēji saistīti īpašumi vērtētāji uzskata, ka tie ir pārdodami kā viens vesels, kas paaugstinās tā likviditāti un iegūtā cena būs maksimāli augstākā pie esošajiem apstākļiem (piespiedu pārdošana), tādēļ saskaņojot ar vērtējuma pasūtītāju abi īpašumi tiek vērtēti kopā kā viens vesels. - 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. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

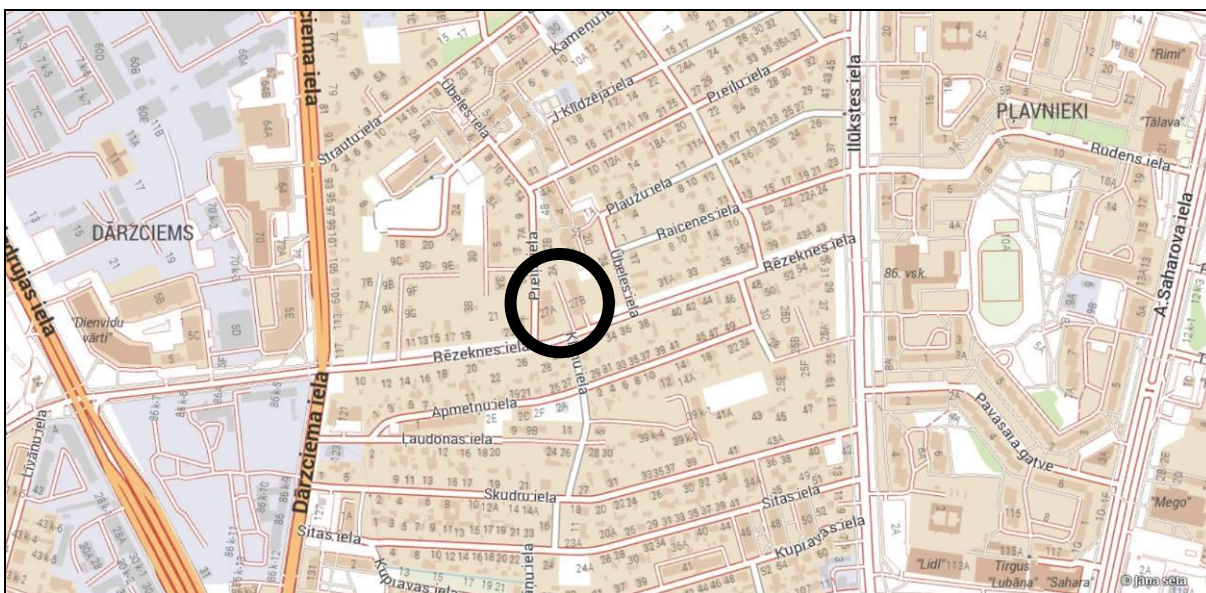
Novietnes plāns



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

1

Situācijas plāns



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

Foto attēli



Dzīvojamā māja, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis



Dzīvojamā māja, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis



Dzīvojamā māja, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis



Dzīvojamā māja, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis un iebrauktuve pagrabstāva autostāvvietā

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Dārziema apkaimē, blakus Rēzeknes un Preiļu ielu krustojumam.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa apmierinošas kvalitātes asfaltētu Rēzeknes ielu. Sabiedriskais transports kursē pa Dārziema un Ilūkstes ielām. Pieturvietas atrodas ~ 500 m attālumā no vērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – pārsvarā mazstāvu dzīvojamā apbūve. Infrastruktūras objekti atrodas tuvu.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Specprojekts
Stāvu skaits ēkā:	3 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Nav zināms
Lifti:	—
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1996.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Nav zināmi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli) un individuālais gāzes apkures katls.

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	65 587,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	57 780,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	7806,87 EUR

Zemes gabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. ir 174 328,- EUR apmērā, kas atbilstoši 1/46 domājamām daļām ir **3789,74 EUR**.

Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Halle-istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.67	2.67	2.67	53.0	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.67	2.67	2.67	11.6	-
3	Tualetes-paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.67	2.67	2.67	6.3	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.67	2.67	2.67	8.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.67	2.67	2.67	18.9	-
6	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.67	2.67	2.67	1.5	-
7	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.67	2.67	2.67	0.7	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.67	2.67	2.67	13.2	-
9	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.67	2.67	2.67	5.1	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	2.67	2.67	16.5	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	2.67	2.67	10.4	-
12	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.67	2.67	2.67	4.5	-

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 iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.