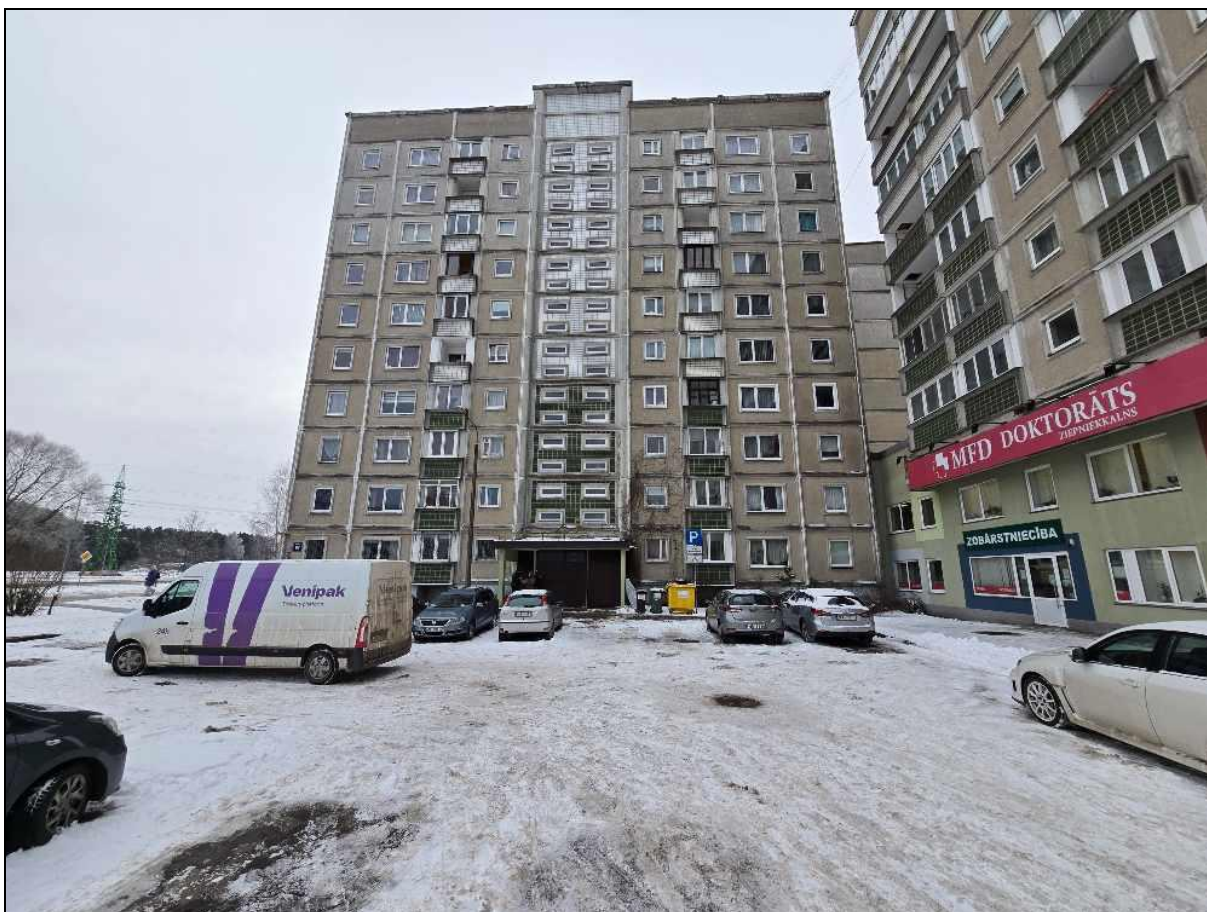


Nekustamā īpašuma



Valdeķu iela 67 - 31, Rīga, LV-1058

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Gunitai Špēlai**

2025. gada 10. janvārī

Par nekustamā īpašuma
Valdeķu iela 67 - 31, Rīga, LV-1058
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 **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **57,4 m²** (VZD – 60,1 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **5740/261950** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 107 0530 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 107 0530), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **9420 – 31** ar kadastra Nr. **0100 908 9470**. 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 **2025.gada 07.janvārī**.

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:

30'200,- EUR
(trīsdesmit tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas 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

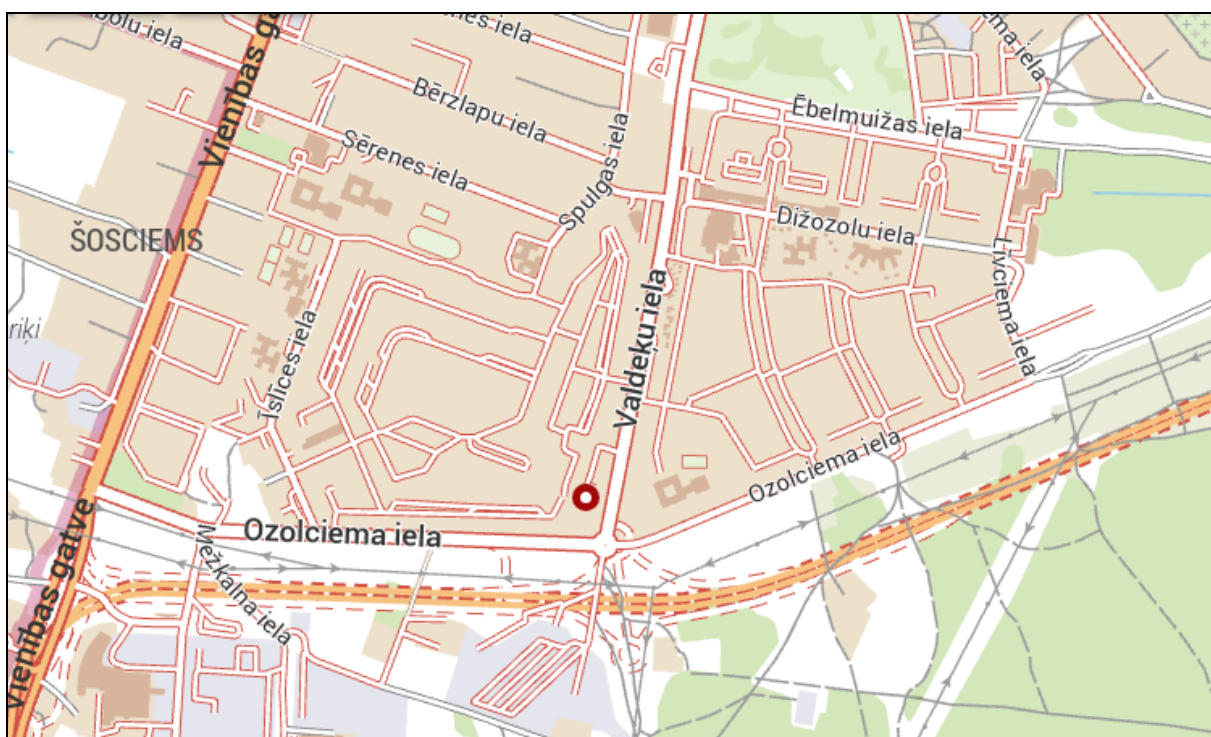
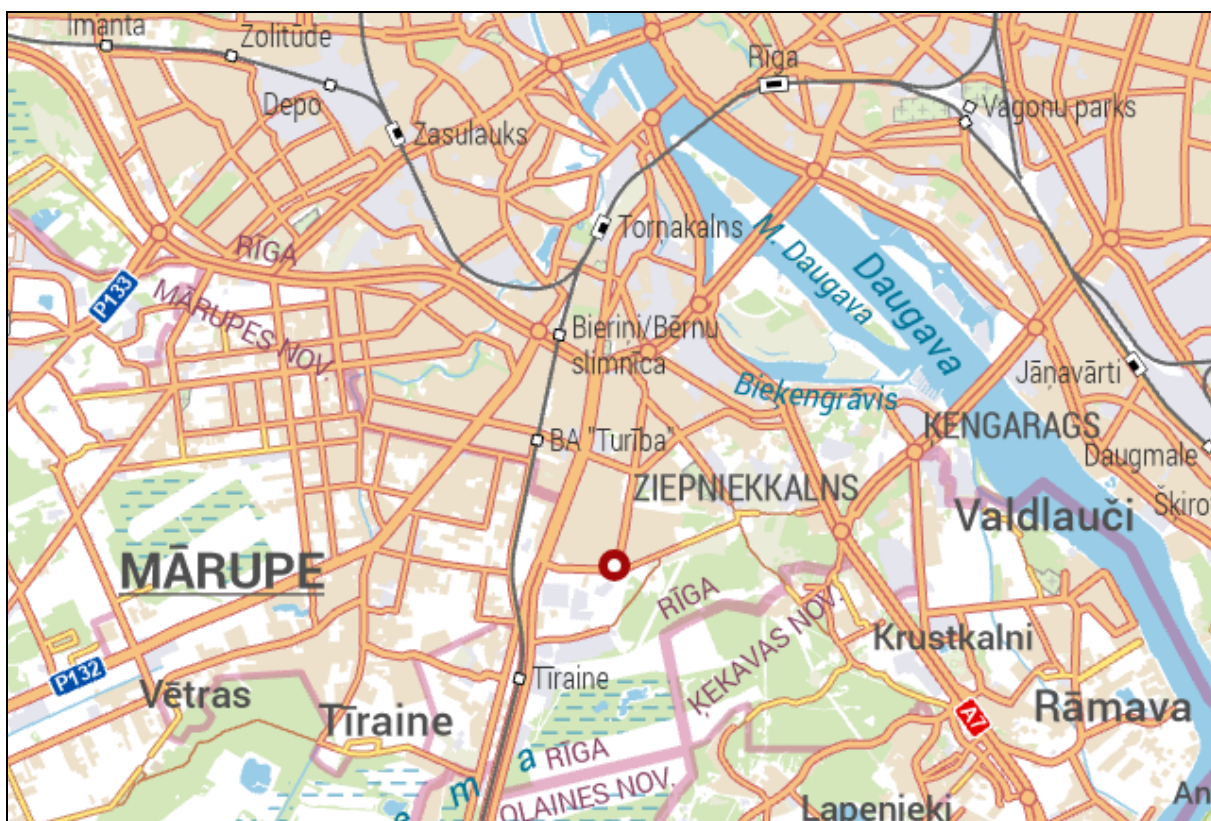
Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Valdeķu iela 67 - 31, Rīga, LV-1058
Kadastra Nr.:	0100 908 9470
Īpašnieks:	Bezmantnieka manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9420 - 31
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 57,4 m ² VZD reģistrētā – 60,1 m ²
Novietojums ēkā:	8/10
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	30'200,- EUR (trīsdesmit tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025. gada 07. janvārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> 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. Zemesgrāmatas nodalījumā 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.

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

Novērtējamais īpašums: Valdeķu iela 67 - 31, Rīga, LV-1058

Foto attēli



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas lifts



Kāpņu telpas lifts



Kāpņu telpa



Gaitēņa metālistiskās durvis



Novērtējamā dzīvokļa ieejas durvis



Ēkas adreses plāksnīte



Skats uz apkārtni



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni

Novērtējamais īpašums: Valdeķu iela 67 - 31, Rīga, LV-1058

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas apkaimē Ziepniekkalns, Valdeķu iela 67, blakus Valdeķu un Ozolciema ielas krustojuma. Apmēram 80 m no Rīgas Ziepniekkalna vidusskolas un ~ 700 m no TC Rimi Hyper "Aleja".
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma ir iespējams piebraukt pa asfaltētu ceļu. 3 min gājienā ir pieejama sabiedrisko transportu (autobus un trolejbus) pieturvietā. Kopumā, sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā laba.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi veido līdzvērtīgas sērijveida daudzstāvu dzīvojamās mājas, komerciālas un sabiedriskas nozīmes objekti. Tuvumā ir labi attīstīta infrastruktūra.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	119. sērija
Stāvu skaits ēkā:	10
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinoši/Labs
Lifti:	Ir
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Veikts pirms pāris gadiem kosmētiskais remonts kāpņu telpā, nomainītas abas kāpņu telpas ieejas durvis un uzliktas metāliskas durvis, āra durvis ar kodu. Mājai nomainīti logi uz pakešu logiem.
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Kopējā kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība 25'875,- EUR Universālā kadastrālā vērtība 45'418,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	8	
Griestu augstums:	2,6 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Halle	Nr. 1	9.6
Dzīvojamā istaba	Nr. 2	18.9
Dzīvojamā istaba	Nr. 3	12.3
Virtuve	Nr. 4	7.4
Gaitenis	Nr. 5	3.0
Tualete	Nr. 6	1.0
Vannas istaba	Nr. 7	2.5
Lodžija	Nr. 8	2.1
Lodžija	Nr. 9	3.3
Kopējā platība, m²:		60.1

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.

Zemesgrāmatas nodaļumā 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.