

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Mālpils iela 2A – 29 un 3939/275838 no
zemes Mālpils iela 2C Rīga, LV-1013**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Jurim Vildaus**

2025. gada 15. augustā

Par 2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu**Mālpils iela 2A – 29 un 3939/275838 no zemes Mālpils iela 2C Rīga, LV-1013**

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:

- **2-istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **39,39 m²** (VZD – 39,4 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3939/275838** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **9032 - 29** ar kadastra Nr. **0100 921 1576**;
- **3939/275838** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 573 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **1000 0057 4056** ar kadastra Nr. **0100 024 2064**.

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

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 **2025.gada 13.augustā**.

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

2 nekustamo īpašumu kopējā **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

31`000,- EUR (Trīsdesmit viens tūkstotis euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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

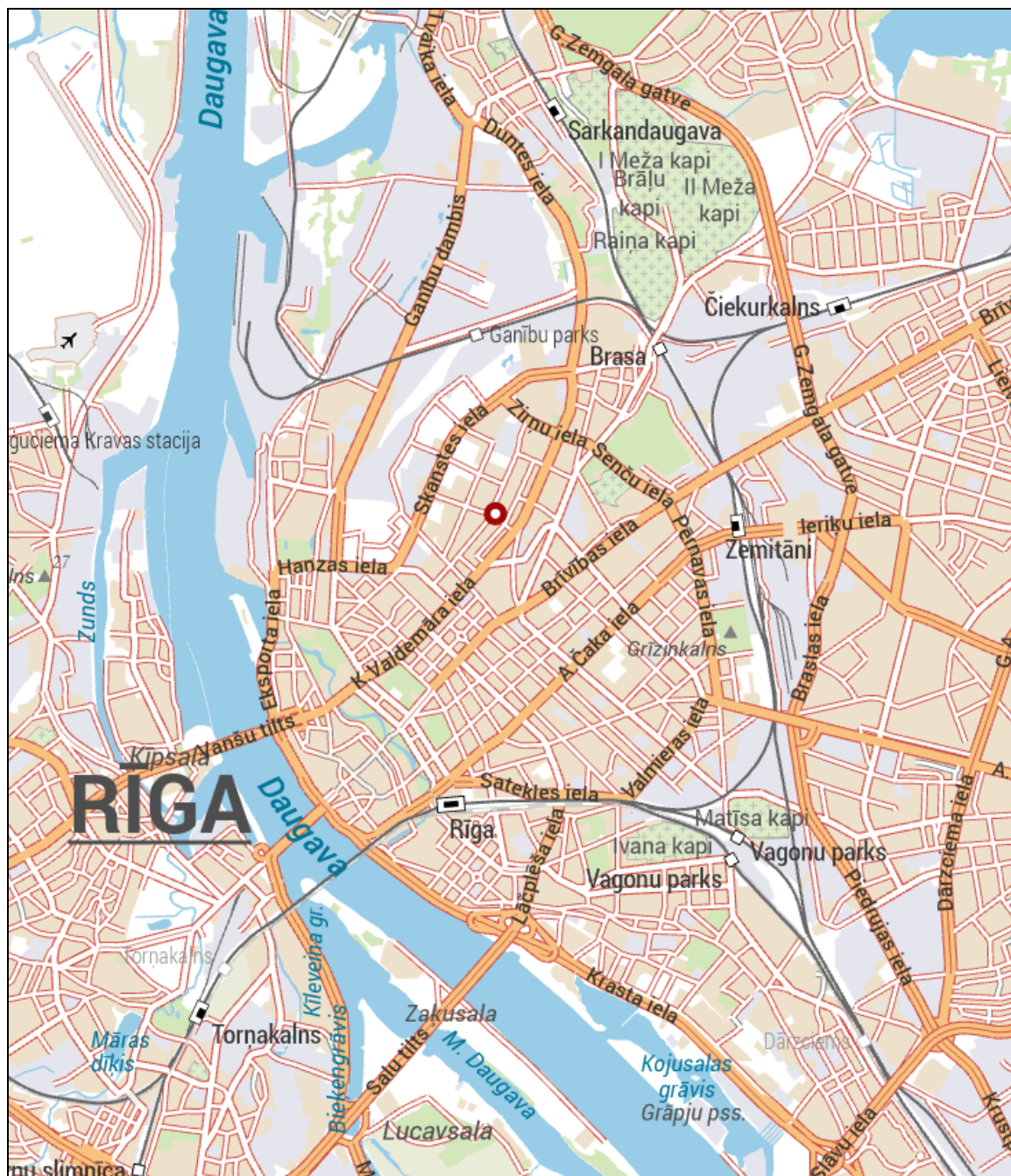
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Mālpils iela 2A – 29 un 3939/275838 d.d. no zemes Mālpils iela 2C Rīga, LV-1013
Kadastra Nr.:	Zeme: 0100 024 2064 Dzīvoklis: 0100 921 1576
Īpašnieks:	IGORS KUĻGAJEVS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 1000 0057 4056 un Nr. 9032 - 29
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 39,39 m ² VZD reģistrētā – 39,4 m ²
Novietojums ēkā:	3/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez AS "West Kredit" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa - uzturlīdzekļu parāds. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP". - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "B2 Impact". <i>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.</i>
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:	31'000,- EUR (Trīsdesmit viens tūkstotis euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 13.augustā
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 saskanojot ar vērtējuma pasūtītāju abi īpašumi tiek vērtēti kopā kā viens vesels. - Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums. - 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 sliktā 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.

Novērtējamais īpašums: Mālpils iela 2A – 29, Rīga, LV-1013 un 3939/275838 d.d. no zemes

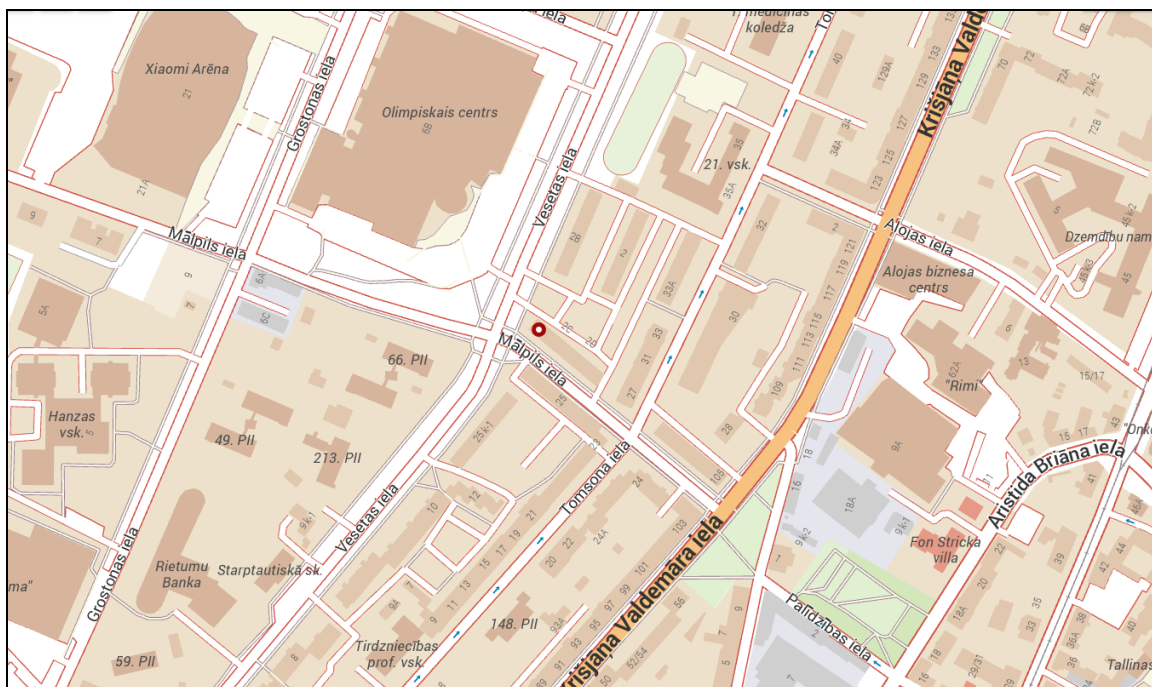
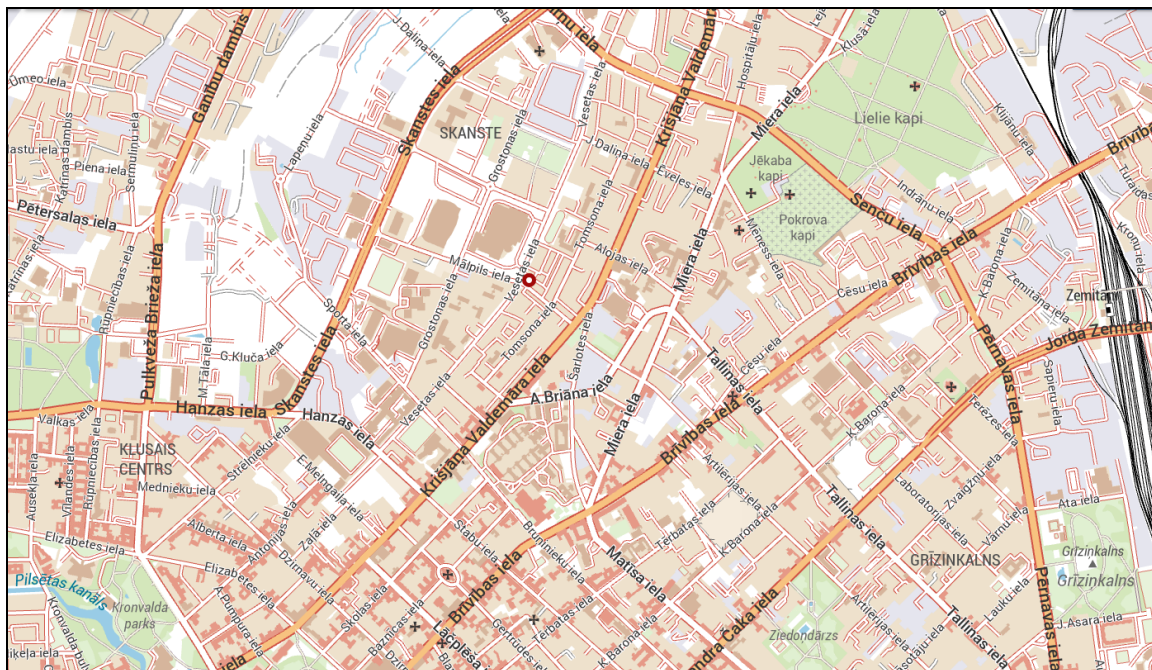
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Mālpils iela 2A – 29, Rīga, LV-1013 un 3939/275838 d.d. no zemes

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Mālpils iela 2A – 29, Rīga, LV-1013 un 3939/275838 d.d. no zemes

Foto attēli



Ēkas fasāde



Adreses plāksnīte



Ēkas fasāde



Ieeja mājas kāpņu telpa



Kāpņu telpas ieejas durvis



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	39.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	39.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	-	-	3.5	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	-	-	2.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	-	-	5.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	-	-	16.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	-	-	11.8	-

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 sliktā 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.