

Nekustamā īpašuma



Dunties ielā 1 dz. 28, Rīgā

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa
Zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildauam**

2025. gada 21. janvārī

Par nekustamā īpašuma
Duntes ielā 1 dz. 28, Rīgā
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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **36,1 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3610/76850** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 017 2024 003), palīgbūves (kadastra apzīmējums 0100 017 2024 004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 017 0078), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000037035 - 28** ar kadastra Nr. **0100 994 9962**.

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 17.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:

24`400,- EUR
(Divdesmit četri tūkstoši četri 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.

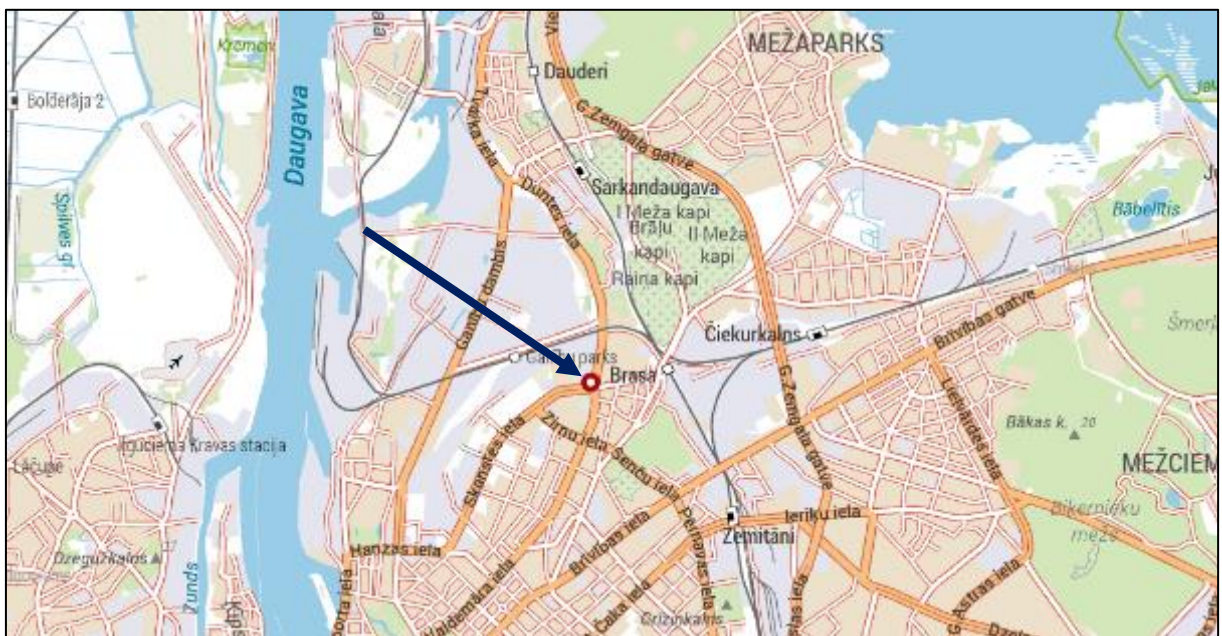
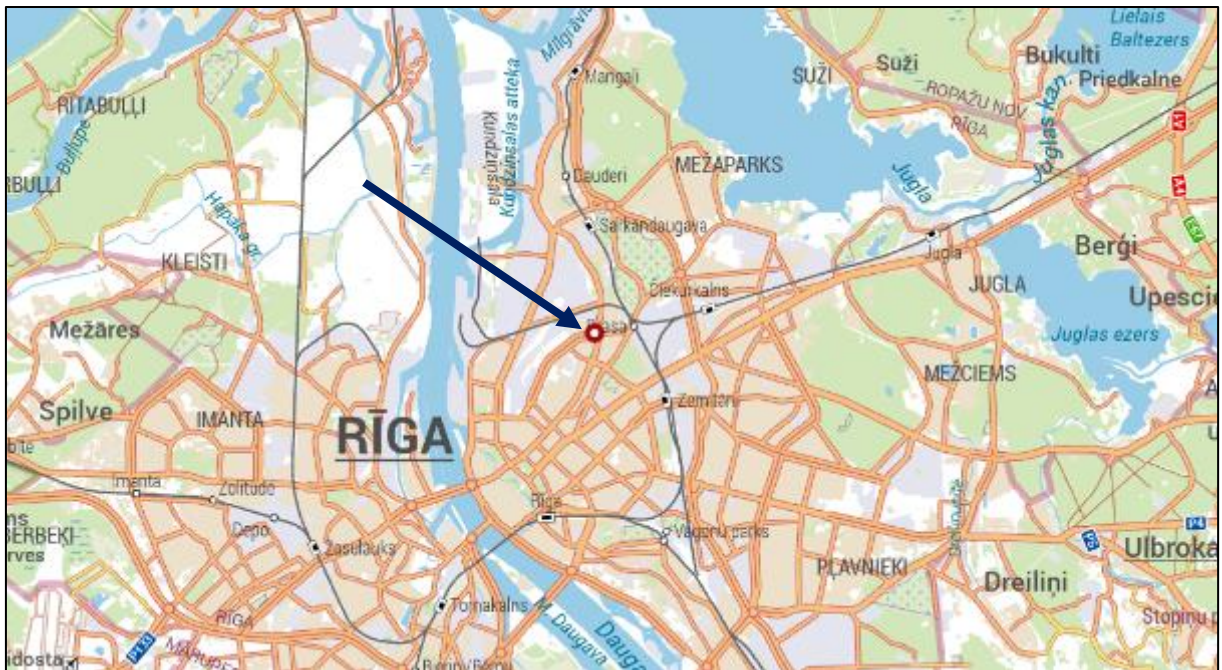
Ar cieņu,

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:	1-istabas dzīvoklis Dunties ielā 1 dz. 28, Rīgā
Kadastra Nr.:	0100 994 9962
Īpašnieks:	Oļegs Jurcevičs (miris) Bezmantinieku manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000037035 - 28
Kopējā platība:	36,1 m ²
Novietojums ēkā:	2/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vīldaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Kultūras pieminekļa teritorija un objekti, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā <p><i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tīrpus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	24 400,- EUR (Divdesmit četri tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025. gada 17. 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 sliktā tehniskā stāvoklī. Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

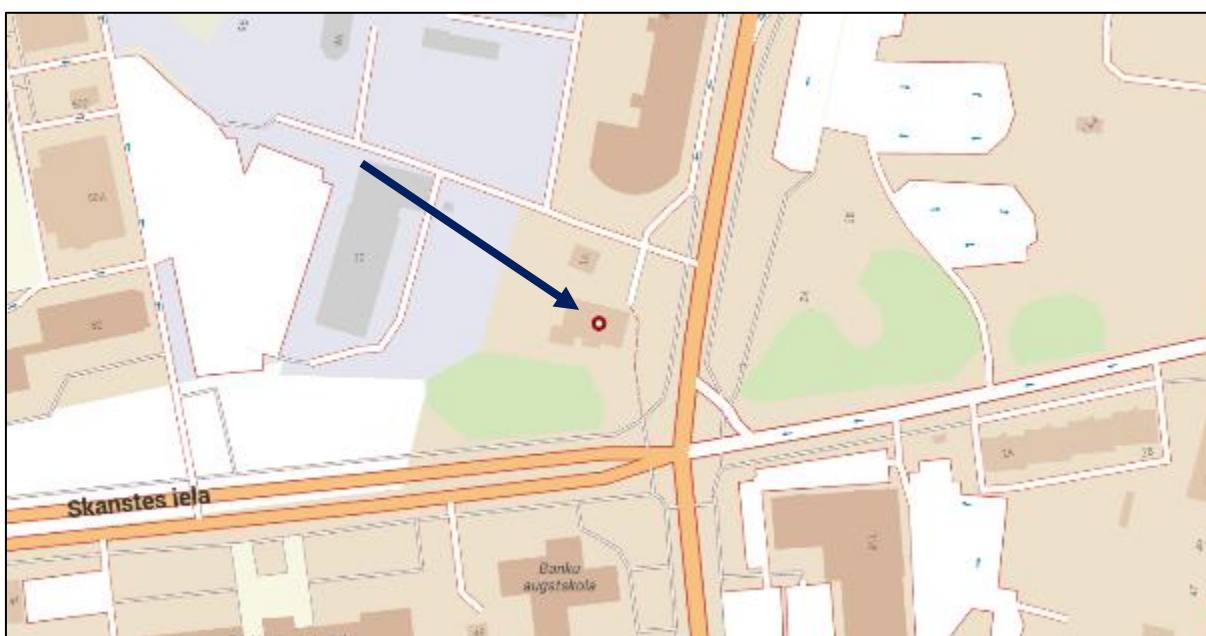
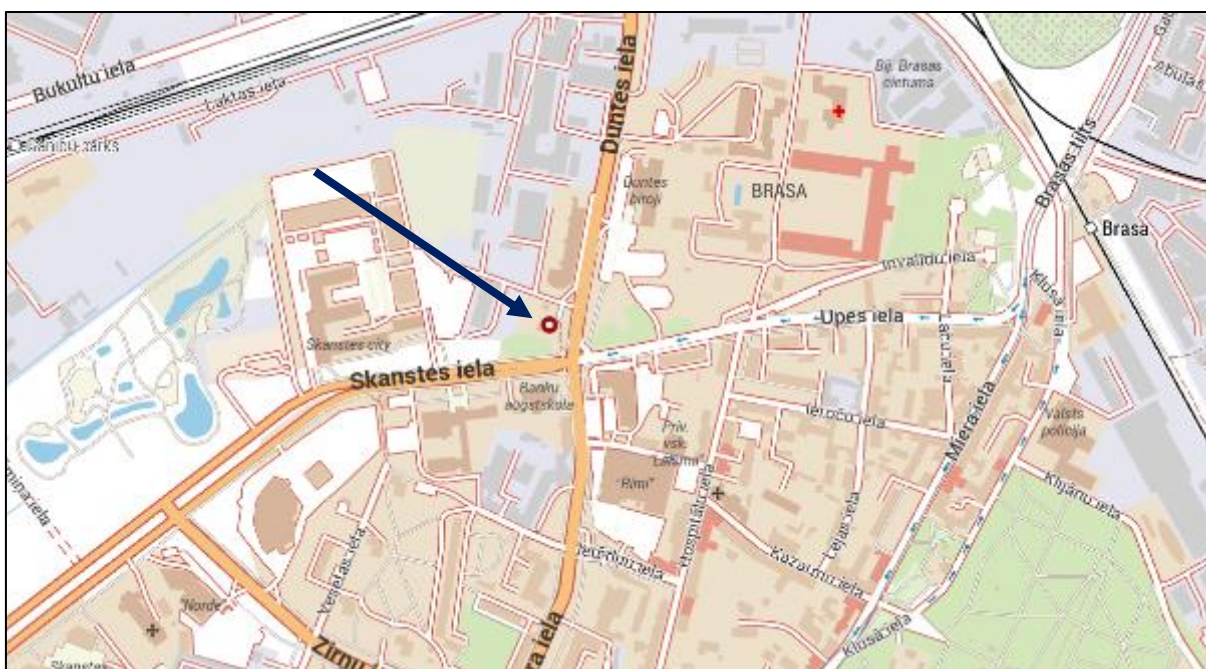
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Duntse iela 1 dz. 28, Rīga

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Dunties iela 1 dz. 28, Rīga

Foto attēli



Skats uz vērtējamo īpašumu



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ieeja kāpņu telpā



Ēkas numura plāksnīte



Teritorija ap ēku



Teritorija ap ēku



Būve bez subjekta



Teritorija ap ēku



Palīgēka



Piebraucamais ceļš un apkārtnē



Piebraucamais ceļš un apkārtnē

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Skanstes apkaimē, pie Duntē un Skanstes ielu krustojuma, Duntē ielā 1, ieeja ēkā no pagalma puses.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labas kvalitātes asfaltētāju Duntē ielu un labas kvalitātes asfaltētu piebraucamo ceļu . Pa Duntē ielu un Skanstes ielu kursē sabiedrisko trolejbusu un autobusu maršruti. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 300 m rādiusā no novērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido sabiedriskas nozīmes objekti (veikali, biroju ēkas, izglītības iestādes, veselības aprūpes iestādes, viesnīcas u.c.). Infrastrukturā objekti atrodas tuvu.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Pirmskara laika mūra ēka
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Nav zināms
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1907.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Kopējā kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība 27`772,- EUR Universālā kadastrālā vērtība 42`277,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,75 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Gaitenis	Nr. 1	4,1
Istaba	Nr. 2	21,6
Virtuve	Nr. 3	6,3
Vannas istaba	Nr. 4	1,9
Tualete	Nr. 5	1,2
Balkons	Nr. 6	1,0
Kopējā platība, m²:		36,1

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, 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 iekšējās pārbaudes ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās ir sliktā tehniskā stāvoklī.

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