

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Smilšu iela 1 dz. 36, Vangaži,
Ropažu novads, LV-2136**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2025. gada 03. jūnijs

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Smilšu iela 1 dz. 36, Vangaži, Ropažu novads, LV-2136
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 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **trīs istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **58,95 m²** (VZD – 61,5 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **5895/269081** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8017 003 0201 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vangažu pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **91 - 36** ar kadastra Nr. **8017 900 0045**.

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 23.maijā**.

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

Nekustamā īpašuma 1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

10 600,- EUR
(desmit tūkstoši seši 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,

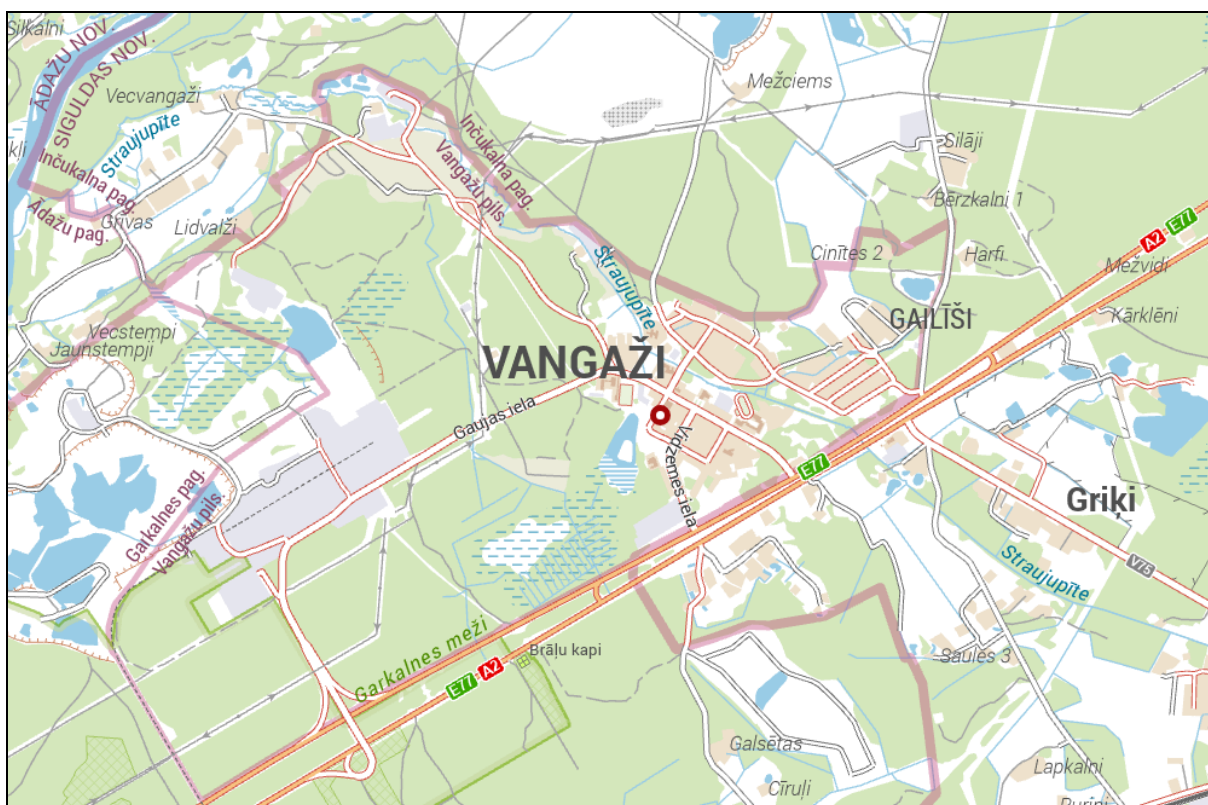
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

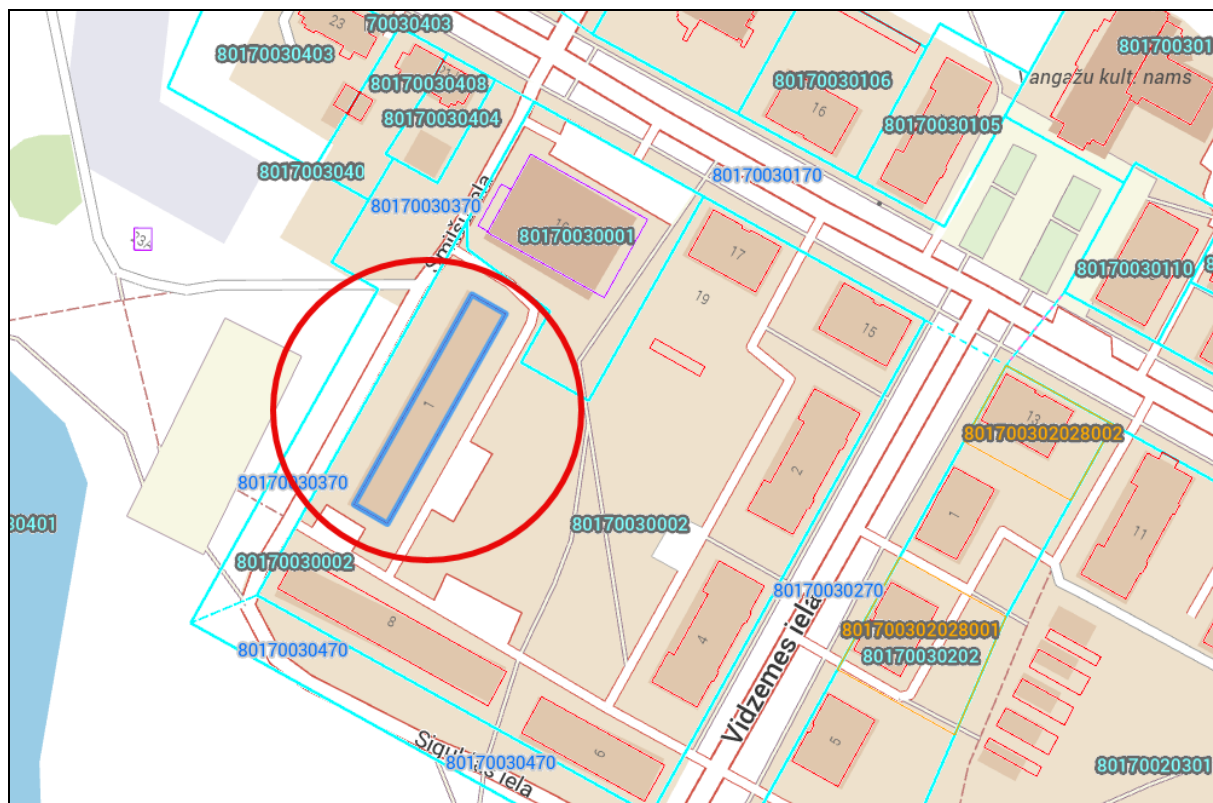
Novērtējamais īpašums:		1/2 domājamā daļa no trīs istabu dzīvokļa Smilšu iela 1 dz. 36, Vangaži, Ropažu novads
Kadastra Nr.:		8017 900 0045
Īpašnieks:		1/2 d.d. - Oskars Zankovskis
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 91 - 36
Kopējā platība:		Zemesgrāmatā reģistrētā – 58,95 m² VZD reģistrētā – 61,5 m²
Novietojums ēkā:		2/5
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	1.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz OSKARAM ZANKOVSKIM, personas kods [redacted], piederošo domājamo daļu nekustamajā īpašumā. Piedzinējs: BIGBANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā Nr.10183757. 1.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2022.gada 7.februāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2014.gada 17.jūnija lēmums lietā Nr.3-12/0685. Zurn. Nr. 300005541681, lēmums 14.02.2022., tiesnese Ināra Kuzņecova 2.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz OSKARAM ZANKOVSKIM, personas kods [redacted], piederošo kopīpašuma 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "JULIANUS INKASSO LATVIJA", reģistrācijas numurs 40003717522. 2.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2022.gada 14.februāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2015.gada 15.maija lēmums lietā Nr. 3-12/0385. Zurn. Nr. 300005545776, lēmums 17.02.2022., tiesnese Ināra Zariņa 3.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz OSKARAM ZANKOVSKIM, personas kods [redacted], piederošo 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Vangažu Namsaimnieks", reģistrācijas numurs 50003142371. 3.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2024.gada 3.maija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 18.aprīlī izdotais izpildu raksts lietā Nr. C33550723. Zurn. Nr. 300006819803, lēmums 09.05.2024., tiesnese Sandra Zeire 4.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz OSKARAM ZANKOVSKIM, personas kods [redacted], piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "CREDITREFORM LATVIJA", reģistrācijas numurs 40003255604. Zurn. Nr. 300008284246, lēmums 19.03.2025., tiesnese Ināra Kuzņecova Aktualizēts Saišķirts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1, 5.1 (300008332079) 4.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz OSKARAM ZANKOVSKIM, personas kods [redacted], piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "B2 Impact" reģistrācijas numurs 40003255604. Zurn. Nr. 300008332079, lēmums 02.06.2025., tiesnese Ināra Kuzņecova 4.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 17.marta nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 4.marta lēmums lietā Nr.3-12/05065-25/42. Zurn. Nr. 300008284246, lēmums 19.03.2025., tiesnese Ināra Kuzņecova 5.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300008284246, 19.03.2025) daļa - piedzinējam mainīts nosaukums. Pamats: Uzņēmumu reģistra 2025.gada 28.maija paziņojums. Zurn. Nr. 300008332079, lēmums 02.06.2025., tiesnese Ināra Kuzņecova Aktualizēts Saišķirts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008332079) Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis 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.	
1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:		10 600,- EUR (desmit tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 23.maijā
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, tādēļ vērtētājam 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 telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas 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

Foto attēli



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Adreses plāksnīte



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Smilšu iela



Smilšu iela

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Lietuviešu projekta paneļu māja
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	--
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Netika konstatēti
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.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	11 660,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	28 097,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,50 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Istaba	Nr. 1	16,6
Istaba	Nr. 2	12,9
Istaba	Nr. 3	14,7
Virtuve	Nr. 4	5,9
Vannas istaba	Nr. 5	2,2
Tualete	Nr. 6	0,7
Gaitenis	Nr. 7	5,7
Balkons	Nr. 8	2,8
Kopējā platība, m ² :		61,5

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 telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas 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.